

## ELŐTERJESZTÉS

### önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésén került előterjesztésre és elfogadásra a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) azon módosítása, amely az önkormányzati tulajdonú bérlakások kedvezményes áron történő elidegenítését szabályozza.

A 2023. július 15-től hatályos Rendelet „**Az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezések**” fejezetének **18/A. § - 18/E. §** - a teszi lehetővé az önkormányzati tulajdonú lakások jelentős kedvezménnyel történő megvásárlását.

A Rendelet 18/A. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzat [...] vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy részére kérelemre elidegeníti, ha a kérelmező bérlő határozatlan idejű, vagy több egymást követő határozott idejű (többször hosszabbított) bérleti jogviszonya 2009. január 31. napja előtt keletkezett, jogviszonya folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakást lakóhelyeként bejelentette.”

A Rendelet által biztosított lehetőség alapján az alábbi ingatlanok esetében adtak be a lakásban élő bérlők (a továbbiakban: Bérlők) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozatot. A felsorolt ingatlanok esetében a Bérlők megfelelnek a Rendelet 18/A. § - 18/E. § - ában rögzített kedvezményes lakáselidegenítésre vonatkozó feltételeknek.

1.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/82/A/15 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Zsóka-vár utca 12. 3. em. 13. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. október 30-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 30-án készült értékbecslés szerint: 34.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 18.975.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 415.148 Ft** (ebből: 226.703 Ft telek és 188.445 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/82/A/15
Cím	Zsókavár utca 12. 3. em. 13.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	258/31
Lakás területe	55 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	34.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +363.876 Ft 2006-ban +881 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	5.657.963 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	226.703 Ft
Épület könyvszerinti értéke	188.445 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Zsókavár utca 12. 3. em. 13. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

2.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 86236/4/A/47 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Báthory utca 11. fsz. 1.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérelője 2023. október 9-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 30-án készült értékbecslés szerint: 35.100.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

a) 15 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 25%, mely a vételár 75%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 26.325.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 2.946.589 Ft** (ebből: 1.467.516 Ft telek és 1.479.073 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	86236/4/A/47
Cím	Báthory utca 11. fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	92/17
Lakás területe	60 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat az 5. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 6. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	35.100.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2002-ben +1.921.323 Ft 2009-ben +67.380 Ft 2013-ban +336.470 Ft 2014-ben +16.750 Ft 2014-ben +170.302 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	22.086.112 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.467.516 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.479.073 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Báthory utca 11. fsz. 1. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

3.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82937/23/A/151 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Neptun utca 84. 5. em. 22.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. október 2-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 4-én készült értékbecslés szerint: 25.300.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 13.915.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 500.888 Ft** (ebből: 197.097 Ft telek és 303.791 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	82937/23/A/151
Cím	Neptun utca 84. 5. em. 22.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	258/22
Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 8. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 9. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	25.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2006-ban +227.991 Ft 2014-ben +185.940 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	5.689.928 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	197.097 Ft
Épület könyvszerinti értéke	303.791 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Neptun utca 84. 5. em. 22. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

4.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87291/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Rádda Barnen utca 1. fsz. 7.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

, a Lakás bérlője 2023. október 5-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 30-án készült értékbecslés szerint: 19.200.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 12.480.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 1.035.337 Ft** (ebből: 852.560 Ft telek és 182.777 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	87291/0/A/6
Cím	Rádda Barnen utca 1. fsz. 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	6/1
Lakás területe	28 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 11. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 12. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	19.200.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +546.459 Ft 2006-ban +47.853 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	852.560 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	852.560 Ft
Épület könyvszerinti értéke	182.777 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Rádda Barnen utca 1. fsz. 7. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

5.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/133/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nádastó park 32. 2. em. 6.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. október 2-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 4-én készült értékbecslés szerint: 41.100.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. §

(3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 26.715.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték:648.069 Ft** (ebből: 634.816 Ft telek és 13.253 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/133/A/7
Cím	Nádastó park 32. 2. em. 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	90/1
Lakás területe	61 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 14. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 15. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	41.100.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2005-ben +16.800 Ft 2006-ban +4.200 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	634.816 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	634.816 Ft
Épület könyvszerinti értéke	13.253 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Nádastó park 32. 2. em. 6. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

6.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/7/A/238 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Zsókvár utca 59. 4. em. 17.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

[redacted], a Lakás bérlői 2023. november 13-án Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 4-én készült értékbecslés szerint: 44.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 28.925.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 834.800 Ft** (ebből: 275.819 Ft telek és 558.981 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/7/A/238
Cím	Zsókavár utca 59. 4. em. 17.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	395/24
Lakás területe	70 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 17. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 18. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján	44.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +297.253 Ft 2006-ban +11.304 Ft 2016-ban +193.963 Ft 2016-ban +193.963 Ft 2016-ban +37.720 Ft 2016-ban +37.720 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	5.086.882 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	275.819 Ft
Épület könyvszerinti értéke	558.981 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Zsókavár utca 59. 4. em. 17. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

7.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/196/A/116 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Sárfű utca 21. 6. em. 20.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlői 2023. október 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 30-án készült értékbecslés szerint: 39.000.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 25.350.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 1.931.803 Ft** (ebből: 302.161 Ft telek és 1.629.642 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/196/A/116
Cím	Sárfű utca 21. 6. em. 20.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	128/13
Lakás területe	69 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 20. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 21. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	39.000.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +437.222 Ft 2007-ben +2.222.245 Ft 2010-ben -192.835 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.666.895 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	302.161 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.629.642 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Sárfű utca 21. 6. em. 20. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

8.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/159/A/34 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 58. 5. em. 33.**



szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. november 21-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 4-én készült értékbecslés szerint: 32.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 17.875.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 552.014 Ft** (ebből: 170.806 Ft telek és 381.208 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/159/A/34
Cím	Páskomliget utca 58. 5. em. 33.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	65/10
Lakás területe	53 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 23. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 24. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	32.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +482.963 Ft 2006-ban +942 Ft 2012-ben +166.180 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	1.578.331 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	170.806 Ft
Épület könyvszerinti értéke	381.208 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 58. 5. em. 33. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

9.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/71/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kőrakás park 34. fsz. 5.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

, a Lakás bérlői 2023. november 14-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 30-án készült értékbecslés szerint: 33.400.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 18.370.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték:388.028 Ft** (ebből: 212.421 Ft telek és 175.607 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/71/A/5
Cím	Kőrakás park 34. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	65/14
Lakás területe	64 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 26. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 27. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	33.400.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +340.794 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.718.325 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	212.421 Ft
Épület könyvszerinti értéke	175.607 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Kőrakás park 34. fsz. 5. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

10.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/182/A/26 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 47. 7. em. 25.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. október 27-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 4-én készült értékbecslés szerint: 37.100.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 20.405.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték 554.750 Ft** (ebből: 245.946 Ft telek és 308.804 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/182/A/26
Cím	Páskomliget utca 47. 7. em. 25.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	72/2
Lakás területe	65 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 29. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 30. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	37.100.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +592.796 Ft 2006-ban +2.878 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	378.379 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	245.946 Ft
Épület könyvszerinti értéke	308.804 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 47. 7. em. 25. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

11.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/79/A/123 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 53. 9. em. 59. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. november 6-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 4-én készült értékbecslés szerint: 32.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 17.875.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 523.181 Ft** (ebből: 178.200 Ft telek és 344.981 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/79/A/123
Cím	Nyírpalota út 53. 9. em. 59.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	518/116
Lakás területe	53 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 32. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 33. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	32.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +285.992 Ft 2006-ban +1.574 Ft 2012-ben +247.683 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	19.837.327 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	178.200 Ft
Épület könyvszerinti értéke	344.981 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 53. 9. em. 59. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

12.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82937/29/A/76 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Neptun utca 108. 8. em. 33. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

....., a Lakás bérlője 2023. november 3-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 4-én készült értékbecslés szerint: 25.300.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 13.915.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 430.165 Ft** (ebből: 167.663 Ft telek és 262.502 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	82937/29/A/76
Cím	Neptun utca 108. 8. em. 33.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	172/8
Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

További adatokat a 35. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 36. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	25.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +181.129 Ft 2006-ban +17.605 Ft 2012-ben +201.505 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	1.700.800 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	167.663 Ft
Épület könyvszerinti értéke	262.502 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Neptun utca 108. 8. em. 33. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai nincsenek.

13.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/71/A/57 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kőrakás park 34. 9. em. 57.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. november 7-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 5-én készült értékbecslés szerint: 30.300.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

*d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”*

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 16.665.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 319.954 Ft** (ebből: 175.911 Ft telek és 144.043 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/71/A/57
Cím	Kőrakás park 34. 9. em. 57.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	65/14
Lakás területe	53 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

További adatokat a 38. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 39. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	30.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +279.559 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.718.325 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	175.911 Ft
Épület könyvszerinti értéke	144.043 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Kőrakás park 34. 9. em. 57. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

14.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82937/6/A/126 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Drégelyvár utca 9. 10. em. 59.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. október 18-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 9-én készült értékbecslés szerint: 41.300.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

c) 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40%, mely a vételár 60%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 24.780.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 1.191.599 Ft** (ebből: 930.000 Ft telek és 261.599 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	82937/6/A/126
Cím	Drégelyvár utca 9. 10. em. 59.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	195/17
Lakás területe	71 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	3
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 41. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 42. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	41.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +408.109 Ft 2006-ban +15.540 Ft 2014-ben +46.796 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.121.022 Ft (ingatlanforgalmi szakvéleménynek megfelelően)
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	930.000 Ft (ingatlanforgalmi szakvéleménynek megfelelően)
Épület könyvszerinti értéke	261.599 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Drégelyvár utca 9. 10. em. 59. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

15.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/177/A/174 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 25. fsz. 2.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

..... a Lakás bérlei 2023. november 2-án Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 30-án készült értékbecslés szerint: 33.100.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

*c) 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40%, mely a vételár 60%-ának a megfizetését jelenti.”*

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 19.860.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 606.540 Ft** (ebből: 227.741 Ft telek és 378.799 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/177/A/174
Cím	Páskomliget utca 25. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	387/28
Lakás területe	57 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 44. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 45. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	33.100.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +158.752 Ft 2006-ban +848 Ft 2020-ban +317.322 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	6.524.591 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	227.741 Ft
Épület könyvszerinti értéke	378.799 Ft



### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 25. fsz. 2. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

16.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/158/A/49 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 56. 8. em. 48.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

....., a Lakás bérlői 2023. szeptember 15-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 9-én készült értékbecslés szerint: 35.800.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

c) 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40%, mely a vételár 60%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 21.480.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 689.785 Ft** (ebből: 199.120 Ft telek és 490.665 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/158/A/49
Cím	Páskomliget utca 56. 8. em. 48.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	65/12
Lakás területe	65 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 47. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 48. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	35.800.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	nincs adat
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	1.843.403 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	199.120 Ft
Épület könyvszerinti értéke	490.665 Ft

### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 56. 8. em. 48. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

17.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/8/A/78 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskom park 33. 8. em. 34. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. november 15-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 9-én készült értékbecslés szerint: 32.900.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 18.095.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 425.505 Ft** (ebből: 236.004 Ft telek és 189.501 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/8/A/78
Cím	Páskom park 33. 8. em. 34.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	172/21
Lakás területe	55 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat az 50. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit az 51. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	32.900.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +360.377 Ft 2006-ban +245 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.891.922 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	236.004 Ft
Épület könyvszerinti értéke	189.501 Ft

### Főépítész nyilatkozata

A Páskom park 33. 8. em. 34. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

18.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/79/A/339 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 61. 2. em. 15. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. december 4-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. február 5-én készült értékbecslés szerint: 44.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 24.475.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 446.526 Ft** (ebből: 238.720 Ft telek és 207.806 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/79/A/339
Cím	Nyírpalota út 61. 2. em. 15.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	518/116
Lakás területe	71 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	3
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat az 53. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit az 54. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	44.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 384.740 Ft 2006-ban + 2.118 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	19.837.327 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	238.720 Ft
Épület könyvszerinti értéke	207.806 Ft

### Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 61. 2. em. 15. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

A Rendelet 18/A § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról értékhatártól függetlenül a beérkezett kérelmek alapján a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik.”

A Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.

A Bérlok a kedvezményes lakásvásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatukban vállalták a lakás ingatlanforgalmi értékbecslése díjának megfizetését, melynek összege - az Önkormányzat közbeszerzési eljárásának nyertese, a CPR-Vagyonértékelő Kft.-vel kötött szerződés alapján - a bizottsági határozatokban, egyedileg kerül megállapításra.

A fentebb leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a felsorolt Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és kérelmezők részére történő értékesítését.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. február "14"

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

## 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Zsókavár u. 12. 3. em. 13. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Zsókavár u. 12. 3. em. 13. Összefoglaló
3. számú melléklet: Zsókavár u. 12. 3. em. 13. Értékbecslés
4. számú melléklet: Báthory u. 11. fsz. 1. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Báthory u. 11. fsz. 1. Összefoglaló
6. számú melléklet: Báthory u. 11. fsz. 1. Értékbecslés
7. számú melléklet: Neptun u. 84. 5. em. 22. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
8. számú melléklet: Neptun u. 84. 5. em. 22. Összefoglaló
9. számú melléklet: Neptun u. 84. 5. em. 22. Értékbecslés
10. számú melléklet: Rádda Barnen u. 1. fsz. 7. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
11. számú melléklet: Rádda Barnen u. 1. fsz. 7. Összefoglaló
12. számú melléklet: Rádda Barnen u. 1. fsz. 7. Értékbecslés
13. számú melléklet: Nádastó park 32. 2. em. 6. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
14. számú melléklet: Nádastó park 32. 2. em. 6. Összefoglaló
15. számú melléklet: Nádastó park 32. 2. em. 6. Értékbecslés
16. számú melléklet: Zsókavár u. 59. 4. em. 17. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
17. számú melléklet: Zsókavár u. 59. 4. em. 17. Összefoglaló
18. számú melléklet: Zsókavár u. 59. 4. em. 17. Értékbecslés
19. számú melléklet: Sárfű u. 21. 6. em. 20. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
20. számú melléklet: Sárfű u. 21. 6. em. 20. Összefoglaló
21. számú melléklet: Sárfű u. 21. 6. em. 20. Értékbecslés
22. számú melléklet: Páskomliget u. 58. 5. em. 33. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
23. számú melléklet: Páskomliget u. 58. 5. em. 33. Összefoglaló
24. számú melléklet: Páskomliget u. 58. 5. em. 33. Értékbecslés
25. számú melléklet: Kőrakás park 34. fsz. 5. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
26. számú melléklet: Kőrakás park 34. fsz. 5. Összefoglaló
27. számú melléklet: Kőrakás park 34. fsz. 5. Értékbecslés
28. számú melléklet: Páskomliget u. 47. 7. em. 25. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
29. számú melléklet: Páskomliget u. 47. 7. em. 25. Összefoglaló
30. számú melléklet: Páskomliget u. 47. 7. em. 25. Értékbecslés
31. számú melléklet: Nyírpalota út 53. 9. em. 59. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
32. számú melléklet: Nyírpalota út 53. 9. em. 59. Összefoglaló
33. számú melléklet: Nyírpalota út 53. 9. em. 59. Értékbecslés
34. számú melléklet: Neptun u. 108. 8. em. 33. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
35. számú melléklet: Neptun u. 108. 8. em. 33. Összefoglaló
36. számú melléklet: Neptun u. 108. 8. em. 33. Értékbecslés
37. számú melléklet: Kőrakás park 34. 9. em. 57. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
38. számú melléklet: Kőrakás park 34. 9. em. 57. Összefoglaló
39. számú melléklet: Kőrakás park 34. 9. em. 57. Értékbecslés
40. számú melléklet: Drégelyvár u. 9. 10. em. 59. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
41. számú melléklet: Drégelyvár u. 9. 10. em. 59. Összefoglaló
42. számú melléklet: Drégelyvár u. 9. 10. em. 59. Értékbecslés

- 43. számú melléklet: Páskomliget u. 25. fsz. 2. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 44. számú melléklet: Páskomliget u. 25. fsz. 2. Összefoglaló
- 45. számú melléklet: Páskomliget u. 25. fsz. 2. Értékbecslés
- 46. számú melléklet: Páskomliget u. 56. 8. em. 48. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 47. számú melléklet: Páskomliget u. 56. 8. em. 48. Összefoglaló
- 48. számú melléklet: Páskomliget u. 56. 8. em. 48. Értékbecslés
- 49. számú melléklet: Páskom park 33. 8. em. 34. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 50. számú melléklet: Páskom park 33. 8. em. 34. Összefoglaló
- 51. számú melléklet: Páskom park 33. 8. em. 34. Értékbecslés
- 52. számú melléklet: Nyírpalota út 61. 2. em. 15. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
- 53. számú melléklet: Nyírpalota út 61. 2. em. 15. Összefoglaló
- 54. számú melléklet: Nyírpalota út 61. 2. em. 15. Értékbecslés

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek(ek):**

Jegyzői Iroda 2024. február "14."

Aláírás: 

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2024. február "14."

Aláírás: 

**4. Jegyzői láttamozás:**

2024. február "14."

Aláírás: 

**5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató**

**7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 FEBR 14.  
Átvette: 

felülvizsgálatra érkezett:   
2024 FEBR 14.  
hó .....-n

## Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy

1. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/82/A/15 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókavár utca 12. 3. em. 13. szám alatti, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 18.975.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-kilencszázhetvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: ) bérleti részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

2. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86236/4/A/47 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Báthory utca 11. fsz. 1. szám alatti, 60 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 26.325.000 Ft, azaz huszonhatmillió-háromszázhuszonötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: ) bérleti részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

3. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82937/23/A/151 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Neptun utca 84. 5. em. 22. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 13.915.000 Ft, azaz tizenhárommillió-kilencszázötvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: ) bérleti részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.



Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. június 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

4. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87291/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Rádda Barnen utca 1. fsz. 7. szám alatti, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 12.480.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-négyszáznyolcvanezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. június 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

5. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/133/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nádastó park 32. 2. em. 6. szám alatti, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 26.715.000 Ft, azaz huszonhatmillió-hétszázötvenöt ezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

6. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/7/A/238 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókvár utca 59. 4. em. 17. szám alatti, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 28.925.000 Ft, azaz huszonnyolcmillió-kilencszázötvenöt ezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével

(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) és  
(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) bérlok  
részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben  
kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás  
lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati  
nyilvántartásokban történő átvezetésére)

7. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/196/A/116  
helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Sáfú utca 21. 6. em.  
20. szám alatti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre  
kijelöli és 25.350.000 Ft, azaz huszonötmillió-háromszázötvenezer forint áfamentes  
kedvezményes vételáron 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével \_\_\_\_\_  
(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) és  
\_\_\_\_\_ (szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) bérlok  
részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy  
összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás  
lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati

8. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/159/A/34  
helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 58. 5.  
em. 33. szám alatti, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre  
kijelöli és 17.875.000 Ft, azaz tizenhétmillió-nyolcszázhetvenötezer forint áfamentes  
kedvezményes vételáron 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével \_\_\_\_\_  
(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) bérlok részére  
értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell  
megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás  
lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati  
nyilvántartásokban történő átvezetésére)

9. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/71/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kőrakás park 34. fsz. 5. szám alatti, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 18.370.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-háromszázhetvenezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével

(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) s

(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_)

bérlők részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

10. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/182/A/26 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 47. 7. em. 25. szám alatti, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 20.405.000 Ft, azaz húszmillió-négyszázötzezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével

(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_)

bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

11. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/79/A/123 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 53. 9. em. 59. szám alatti, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.875.000 Ft, azaz tizenhétmillió-nyolcszázhetvenötzezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével

(szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) bérlő részére

értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)  
2024. június 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonszerzés önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

12. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82937/29/A/76 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Neptun utca 108. 8. em. 33. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 13.915.000 Ft, azaz tizenhárommillió-kilencszáztizenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: K , an.: , bérleti részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)  
2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonszerzés önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

13. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/71/A/57 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kőrakás park 34. 9. em. 57. szám alatti, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 16.665.000 Ft, azaz tizenhatmillió-hatszázhatvanötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: , bérleti részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)  
2024. június 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonszerzés önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

14. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82937/6/A/126 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Drégelyvár utca 9. 10. em. 59. szám alatti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 24.780.000 Ft, azaz huszonnégymillió-hétszáznyolcvanezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: , bérleti részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

15. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/177/A/174 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 25. fsz. 2. szám alatti, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 19.860.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-nyolcszázhatvan ezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [redacted] szül. hely, idő: [redacted], an.: [redacted] és [redacted] (szül. hely, idő: [redacted], an.: [redacted]) bérlok részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

16. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/158/A/49 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 56. 8. em. 48. szám alatti, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 21.480.000 Ft, azaz huszonegymillió-négyszáznyolcvan ezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [redacted] szül. hely, idő: [redacted], an.: [redacted] és [redacted] (szül. hely, idő: [redacted], an.: [redacted]) bérlok részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

17. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/8/A/78 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskom park 33. 8. em. 34. szám alatti, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli

és 18.095.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-kilencvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével  
(szül. hely, idő: , an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

18. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/79/A/339 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 61. 2. em. 15. szám alatti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 24.475.000 Ft, azaz huszonnégymillió-négyszázhetvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével  
(szül. hely, idő: , an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. február 21. (döntésre)

2024. június 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

#### **Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése; 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

**A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26899/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/82/A/15 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 12. 3. emelet. ajtó:13.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	55	1 2	472/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999980/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/366/1997/97.07.24

Társasház

2. bejegyző határozat: 500015/366/1997/97.07.24

Az alapító okirat szerint a hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 216853/1993/XI.12./

jogcím: kisajátítás 194440/1969/VII.18./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 266

Helyrajzi szám: 91158/82

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2286
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	5 657 963
F 18	Becsült érték	2019	5 657 963

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 266

Helyrajzi szám: 91158/82

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 057 397	6 057 397
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 399 434	5 657 963

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 266

Helyrajzi szám:

91158/82

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Zsókavár utca 12-22
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> : 2286	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon 2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes 5	
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : 1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség 1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 266

Helyrajzi szám:

91158/82

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		37 550 078
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		207 281 328
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 266

Helyrajzi szám: 91158/82

A/15

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Zsókavár utca 12-22			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 12	III. emelet	ajtó: 13.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	472/100000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	472/100000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	19.8	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	55	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	55	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 266

Helyrajzi szám: 91158/82

A/15

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	364 757
L 43	Becsült érték	2004	6 688 876
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

## Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 3,73 m<sup>2</sup>-es nyitott erkély tartozik. A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 266

Helyrajzi szám: 91158/82

A/15

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 363 876	363 876
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 881	364 757

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. október 30.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest XV. kerület Zsókavár utca 12. 3. emelet 13. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/082/A/015	Bérbeadás jogcíme:	Tanácsi bérlakás kiutalása
	Alapterület:	55	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan idejű
	Eszmei tulajdoni hányad:	472/100.000		
	Szobák száma:	1 + 2 félszoba	Bérleti díj kategória:	költségelvű
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdetre:	1972.08.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	2.286 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	258	Ebből önkormányzati:	31
	Társasházzá alakítás:	1993.11.10.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 12. 3. emelet 13. ajtó <i>13.*</i> <i>12.*</i> <i>13. ajtó</i>	1972.08.01-2023.10.30.	51 év 3 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1972.08.01-2023.10.30.</b>	<b>51 év 3 hónap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTEKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %



### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérló a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Zsókavár utca 12. 3. emelet 13. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **1972. augusztus 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 12. 3. emelet 13. ajtószám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

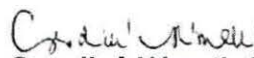
2024. JAN 23.



A Zsókavár utca 12. 3. emelet 13. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítését

Bérló

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\*a Főépítész szakmai véleményvét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0079

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Zsókvár utca 12. 3. em. 13.



szám alatti

91158/82/A/15 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0079
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókavár utca 12. 3. em. 13.
Helyrajzi száma	: 91158/82/A/15
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 55 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 55 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 628 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 2286 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 472 / 100000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **34 500 000 Ft**  
azaz **Harmincnégy millió-ötszáz ezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **920 000 Ft**  
azaz **Kilencszázhusz ezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. január 30.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 2.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Zsókavár utca 12. 3. em. 13.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 55,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/82/A/15  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Zsókavár utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A 6 lépcsőházzal rendelkező, megközelítőleg észak-nyugat/dél-keleti hosszfófalas tájolású társasházi épület az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású egység függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton mintegy 10-15 éve utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, melyen egységes nemesvakolat kapott helyez. A szerkezeti egységeken azok hibájára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt ingatlan az épület 3. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja 2018-ban cserélt lemezzradiátorokkal, egyedi mérés mellett, 1 db egyedi légkondicionáló bérleti költségen 2021-ben beépítve. A fal- és padlóburkolatok egységesek, jellemzően cserélve az elmúlt időszakban, a padozaton laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben és a konyhában csempe egészít ki. A műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, redőnyös árnyékolású homlokzati nyílászárókat 2020/21-ben építették be. Statikai vagy esztétikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett		jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	1 db egyedi légkondicionáló beépített	újszerű
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	újszerű
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2018-2023	
Felújítás tárgya:	2018: radiátorok cseréje; 2019-23: padlóburkolatok részleges cseréje; 2020/21: ablakok cseréje, légkondicionáló beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadáki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	2286 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	472	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	10,79 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>920 000 Ft</b>	<b>, Kilencszázhuszezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Zsókavár utca 12. 3. em. 13.	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	55 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		34 900 000 Ft	35 500 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		592 642 Ft/m <sup>2</sup>	602 830 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33843317	ingatlan.com - 33767912	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	1. emelet 0%	2. emelet 0%	1. emelet 0%
általános műszaki állapot/színvonal	jó	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó szigetelt	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>
Korrigált egységár:		649 535 Ft/m <sup>2</sup>	600 419 Ft/m <sup>2</sup>	634 009 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>628 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>34 500 000 Ft</b>		
<b>azaz: Harmincnégymillió-ötszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal átlagos állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 2. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Zsókavár utca 12. 3. em. 13.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	55	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 737 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 638 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 273 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 216 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 216 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 910 304 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	57 309 Ft
Igazgatási költségek:	2%	38 206 Ft
Egyéb költségek:	5%	95 515 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>191 030 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 719 274 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>24 600 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**24 600 000 Ft**

azaz **Huszonnégymillió-hatszáz ezer - Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	34 500 000 Ft	100%	34 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 600 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>34 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**34 500 000 Ft**

azaz, **Harmincnégymillió-ötszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Zsókavár utca 12. 3. em. 13.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **34 500 000 Ft**  
azaz **Harmincnégymillió-ötszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. január 30.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 2.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26899/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/82/A/15 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókavár utca 12. 3. emelet. ajtó:13.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 2	472/100000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999980/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/366/1997/97.07.24  
Társasház

2. bejegyző határozat: 500015/366/1997/97.07.24  
Az alapító okirat szerint a hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 216853/1993/XI.12./  
jogcím: kisajátítás 194440/1969/VII.18./  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)Város *fM* Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Budapest XV. ker. Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, XV. ker. Zsókavár u. 12-22.

**I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a Palota-Holding RT. (Bp. XV. Erdőkerülő u. 36/c.), mint az ingatlan kezelője a Bp. XV. kerületi 91158/82/A hrsz. alatt felvett és a 10605 sz. tulajdonilapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV. ker. Zsókavár u. 12-22. szám alatti, a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2.§./2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelése közös használatának jogával; - a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II. Közös és külön tulajdon****A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

**I. Telek: 2286 m<sup>2</sup>****II. Lépcsőházak (lépcsőkarok, pihenők burkolattal és korláttal):**

Zsókavár u. 12.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 14.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 16.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 18.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 20.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 22.	101.04 m <sup>2</sup>
összesen:	606.24 m <sup>2</sup>

} ≈ 1819

**III. Közlekedők:**

Zsókavár u. 12.	215.10 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 14.	214.40 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 16.	215.04 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 18.	214.40 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 20.	217.82 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 22.	211.67 m <sup>2</sup>
összesen:	1288.43 m <sup>2</sup>

} 3864

**IV. Tárolók:**

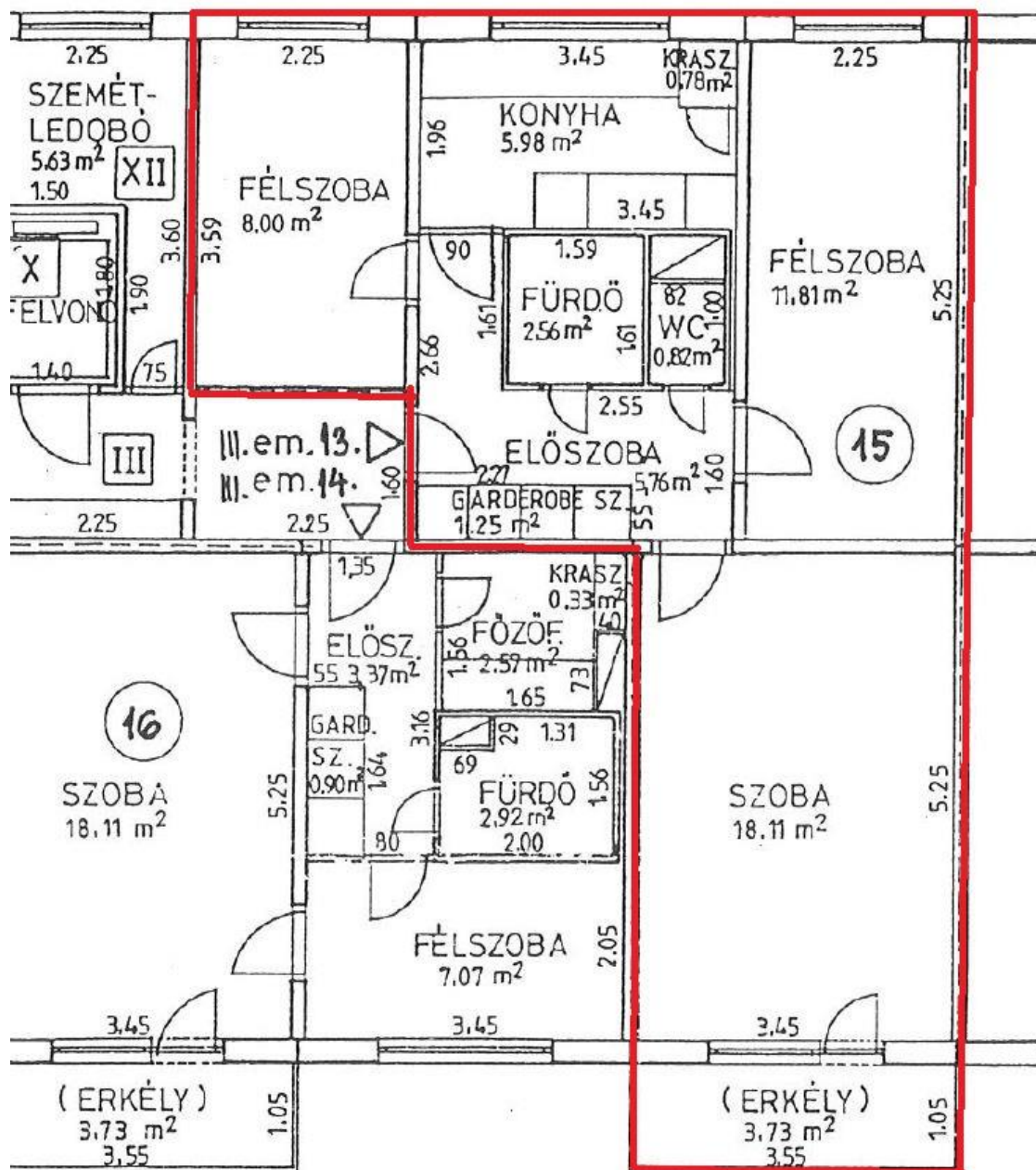
Zsókavár u. 12.	156.05 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 14.	163.47 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 16.	166.30 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 18.	163.47 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 20.	163.47 m <sup>2</sup>
Zsókavár u. 22.	167.27 m <sup>2</sup>
összesen:	980.03 m <sup>2</sup>

} tárolók } 2940

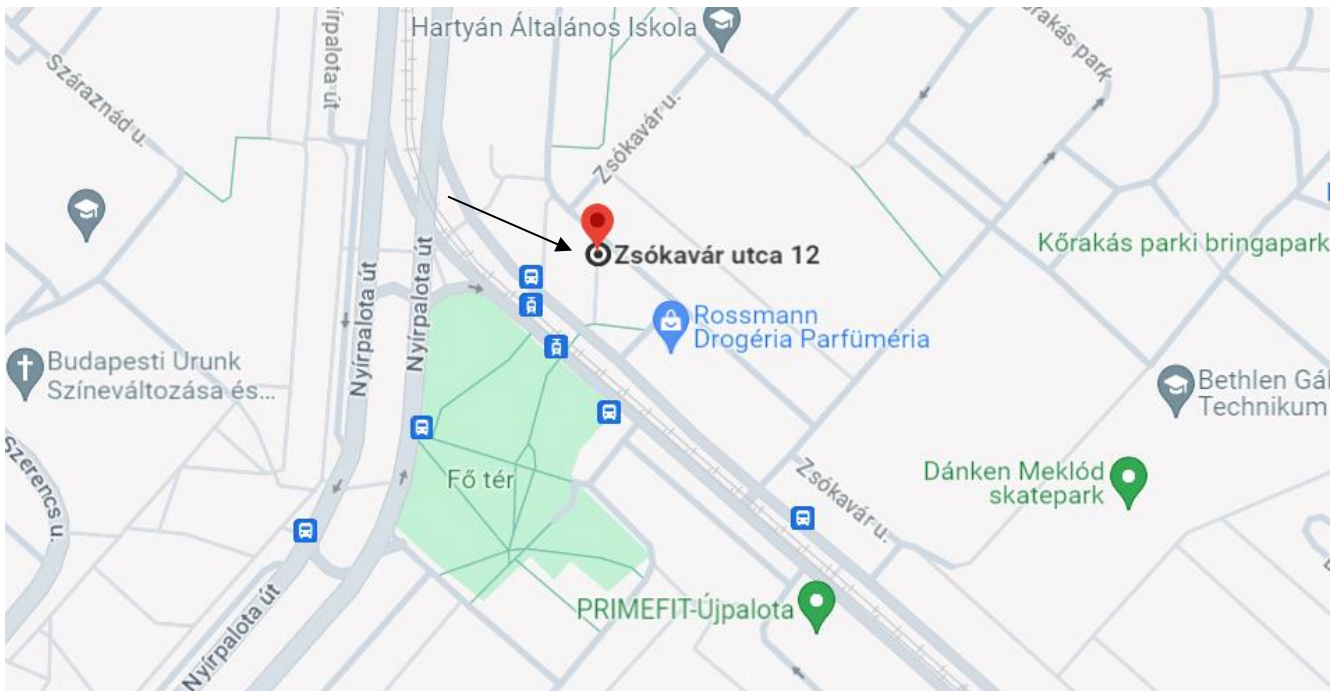
**V. Központi antenna erősítő helyiség: 11.22 m<sup>2</sup>**

6. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/6 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám I. 4. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.
7. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/7 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám I. 5. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.
8. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/8 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám I. 6. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.
9. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/9 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám I. 7. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.
10. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/10 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám II. 8. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.
11. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/11 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám II. 9. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.
12. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/12 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám II. 10. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.
13. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/13 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám II. 11. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.
14. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/14 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám III. 12. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.
15. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/15 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám III. 13. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad. ✓
16. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/16 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám III. 14. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.
17. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/17 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám III. 15. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.
18. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/18 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám IV. 16. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.
19. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/19 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám IV. 17. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.
20. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/20 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám IV. 18. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.
21. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/21 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám IV. 19. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad. ✓
22. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10605/22 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Zsókavár u. 12. szám IV. 20. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad. ✓

ALAPRAJZ



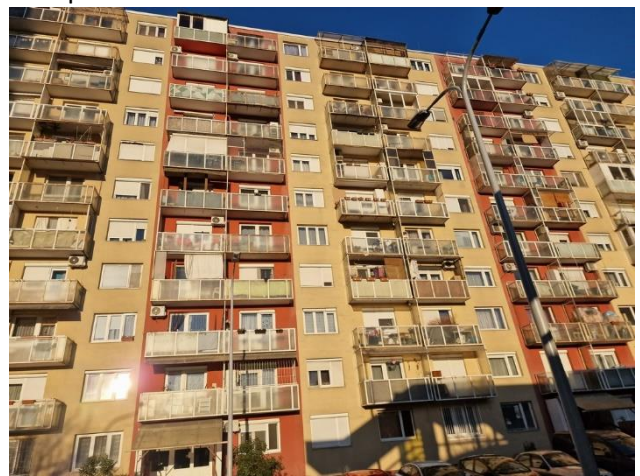
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat

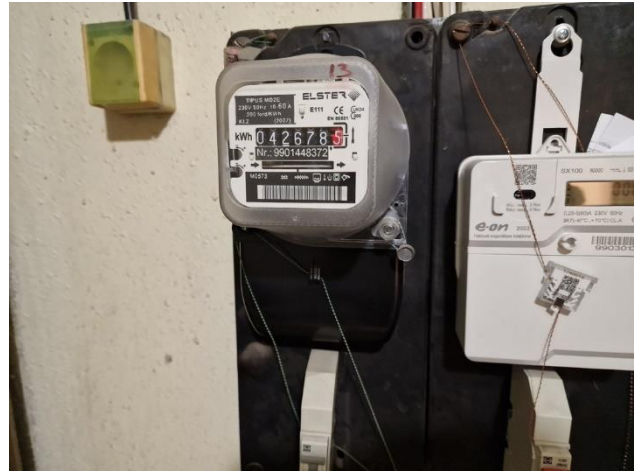


05. kaputelefon





06. lépcsőház



07. villanyóra



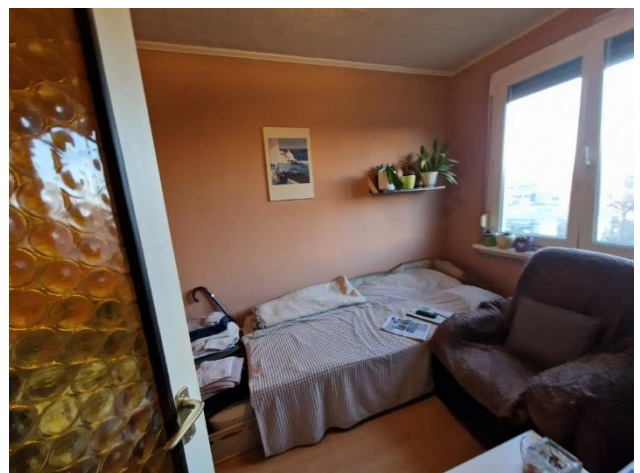
08. előszoba



09. konyha



10. ablakszerkezet



11. félszoba



12. fürdőszoba



13. vízórák



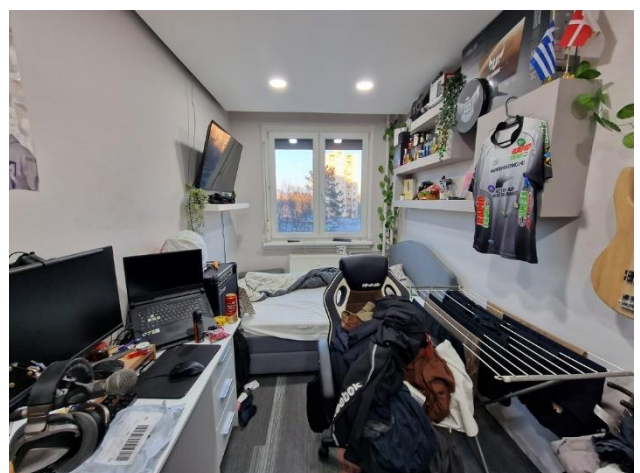
14. wc



15. szoba



16. klíma



17. félszoba

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26903/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86236/4/A/47 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV.KER. Báthory utca 11. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	60	2 0	60/5517	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 51188/2/1998/1997.10.06

1. bejegyző határozat: 51188/2/1998/98.06.29

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51188/2/1998/98.06.29

jogcím: tulajdonjog rendezése 190197/1998/09.28/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 312

Helyrajzi szám: 86236/4

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4352
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		36.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	22 086 112
F 18	Becsült érték	2019	22 086 112

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 312

Helyrajzi szám: 86236/4

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 22 937 730	22 937 730
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 851 618	22 086 112

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 312

Helyrajzi szám:

86236/4

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Dobó utca 45	
I 05		Út, utca, házszám:	Báthory utca 7-11	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	4352	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik	3	
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	Jelzálogjog és járuléki erejű jog	/
I 18	Jelzálogjog és járuléki erejű jog	/ 2004
I 19	Vezetékgog	/ 2012

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 312

Helyrajzi szám:

86236/4

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		62 033 192
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		118 542 995
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 9./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 312

Helyrajzi szám: 86236/4

A/47

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Báthory utca 11
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház: 4 Földszint ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete: m <sup>2</sup> : 60
L 04		közös tulajdoni hányada: 60/5517
L 05	A lakásból résztulajdon:	60/5517
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos 1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs 1
L 10	Fűtési mód:	központi fűtés 2
L 11	Melegvíz ellátottság:	Központi 3

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 2	L 13	m <sup>2</sup> : 30.9	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:	L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db: 1	L 23	m <sup>2</sup> : 10.2	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 6.8	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 5.8	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 3.4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : 1.1	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m <sup>2</sup> : 2.3	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 60.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 60.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 312

Helyrajzi szám: 86236/4

A/47

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	2 512 225
L 43	Becsült érték	2014	6 080 902
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 64

Egyéb megjegyzések:

*A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.*

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 312

Helyrajzi szám: 86236/4

A/47

L

## A Lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2002	+ 1 921 323	1 921 323
L 42.2	Bruttó érték változás	2009	+ 67 380	1 988 703
L 42.3	Bruttó érték változás	2013	+ 336 470	2 325 173
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 16 750	2 341 923
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 170 302	2 512 225

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	<b>Benyújtás időpontja:</b>	2023. október 09.		
	<b>Benyújtó:</b>			
	<b>Születési hely, idő:</b>	„		
	<b>Anyja neve:</b>			
	<b>Bérlői státusz:</b>	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	<b>Pontos címe:</b>	1152 Budapest XV. kerület Báthory utca 11. földszint 1.		
	<b>Helyrajzi száma:</b>	86236/4/A/47	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	lakásgazdálkodási érdek alapján, felújítási kötelezettséggel
	<b>Alapterület:</b>	60 m <sup>2</sup>	<b>Bérleti jogviszony típusa:</b>	határozott
	<b>Eszmei tulajdoni hányad:</b>	60/5517		
	<b>Szobák száma:</b>	2 egész szoba	<b>Bérleti díj kategória:</b>	szociális
	<b>Komfortfokozat:</b>	energiatakarékos összkomfortos	<b>Kezdet:</b>	2012.11.01.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	<b>Telek nagyság:</b>	4352 m <sup>2</sup>		
	<b>Lakások száma összesen:</b>	92 db	<b>Ebből önkormányzati:</b>	17 db
	<b>Társasházzá alakítás:</b>	1997. július 21.		

#### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	<b>Bérlemény pontos címe:</b>	1158 Budapest, XV. kerület Neptun utca 24. földszint <del>24.</del>
	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	szociális alapú méltányosságból, felújítási kötelezettséggel
	<b>Típusa:</b>	határozott
	<b>Kezdet:</b>	2008.01.01.

#### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **2008.01.01. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés a) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **25%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Báthory utca 11. földszint 1. ajtó szám alatti lakás [redacted] Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.



Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Báthory utca 11. földszint 1. ajtó szám alatti lakás [redacted] Bérló részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0080

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1150 Budapest, Báthory utca 11. fsz. 1.



szám alatti

86236/4/A/47 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0080
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1150 Budapest, Báthory utca 11. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 86236/4/A/47
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 60 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 60 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 585 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4352 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 60 / 5517
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: földszinti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **35 100 000 Ft**  
azaz **Harmincötmillió-egyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 020 000 Ft**  
azaz **Négymillió-húszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. január 30.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 8.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1150 Budapest, Báthory utca 11. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	60,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	86236/4/A/47
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Báthory utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------



**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1980-as évek közepén épült alagútzsalus szerkezeti rendszerben. Az pince + földszint + 4 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere zsaluzott beton, a magastető cseréppel fedett, felszíni vízelvezetés megoldott. A tetőn napelem rendszer telepített, a felhasználásról egyéb információ nem áll rendelkezésre. A homlokzaton 2015 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 18 lakás közelíthető meg, személylift nem beépített.

Az értékelt ingatlan az épület legalsó lakószintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyíló nyitott közlekedőfolyosó felől érhető el. Az alaprajzi elrendezést korábban megváltoztatták az eredeti állapotokhoz képest, a jelenlegi állapotról új alaprajz csatolva! Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást házközponti kazán biztosítja, a fűtési hő leadása lemezzradiátorokkal történik, átalánydíjas elszámolással. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében jó igény szintet tükröznek, a padozaton kerámialap és laminált burkolat elhelyezett, a falak festettek, tapétázottak, melyet a vízeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat 2015 környékén – a homlokzat szigetelésével egy időben - cserélték műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. A fürdőszoba és a WC lábazati részén kisebb ázás okozta vakolathiba (mállás, foltosodás) tapasztalható, a földem felől vakolatpergés jelei láthatók, a hibák jellege jellemzően esztétikai, a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolja. Egyéb statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása eltér a részünkre biztosított alaprajztól, a jelenlegi állapotra vonatkoztatott alaprajzot a mellékletben csatoltuk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott, jó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

**Épület:**

Épület építési éve:	1985 környéke	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	alagútzsalus szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	átlagos
Tetőszerkezete:	magastető, cserépfedéssel	jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett	jó

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	a tetőn napelem rendszer elhelyezett	jó
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	újszerű
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	házközponti fűtés, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	HK rendszer biztosítja egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2015-től folyamatában	
Felújítás tárgya:	padlóburkolatok részleges cseréje, ablakok cseréje, homlokzat szigetelése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% \text{, egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**5.1.3. Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4352 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	60	/ 5517
Albetétre jutó telek terület:	47,33 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>4 020 000 Ft</b>	<b>, Négymillió-húszezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1150 Budapest, Báthory utca 11. fsz. 1.	Budapest, XV. Erdőkerülő utca	Budapest, XV. Dobó utca	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	60 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 500 000 Ft	39 500 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		538 525 Ft/m <sup>2</sup>	592 500 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33892340	ingatlan.com - 33950000	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -1%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	10. emelet 0%	2. emelet -5%	1. emelet -5%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőbb -5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	Zsaluzatos	panel 5%	hasonló 0%	panel 5%
ház műszaki állapota	szigetelt, jó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-6%</b>
Korrigált egységár:		<b>593 454 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>592 500 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>567 589 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>585 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>35 100 000 Ft</b>		
<b>azaz: Harmincötmillió-egyszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, felújítandó állapotban, a ház szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 4 emeletes zsaluzatos, átlagos, 2. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakkal, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1150 Budapest, Báthory utca 11. fsz. 1.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	60	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-11%</b>	<b>-6%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 722 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 427 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 093 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 081 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 081 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 996 488 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 59 895 Ft
Igazgatási költségek:	2% 39 930 Ft
Egyéb költségek:	5% 99 824 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>199 649 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 796 839 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>25 700 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**25 700 000 Ft**

azaz **Huszonötmillió-hétszázezer Ft.**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	35 100 000 Ft	100%	35 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 700 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>35 100 000 Ft</b>		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**35 100 000 Ft**

azaz, **Harmincötmillió-egyszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1150 Budapest, Báthory utca 11. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **35 100 000 Ft**  
azaz **Harmincötmillió-egyszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. január 30.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 8.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26903/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 86236/4/A/47 helyrajzi szám**

1150 BUDAPEST XV.KER. Báthory utca 11. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

**IRÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	60	2 0	60/5517	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 51188/2/1998/1997.10.06

1. bejegyző határozat: 51188/2/1998/98.06.29

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II RÉS Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51188/2/1998/98.06.29

jogcím: tulajdonjog rendezése 190197/1998/09.28/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III RÉS Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

FKFH 1997.10.06.  
33765510001997



Társasház tulajdont  
alapító okirat

468567/1997

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a az. tulajdoni lapon, 86236/4 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Dobo u. 48. (Báthory u. 7-9-11-13., Palotás u. 6.) alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4352 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Közösülendő födémek burkolat nélkül és a zárófödém.

- 9 -

42.

Az önkormányzatot illeti a terveken 42. számmal jelölt Báthory u. 9. III. emelet 11. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba+WC és erkély mellékhelyiségből álló, 36 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 36/5517 eszmei hányad.

43.

Az önkormányzatot illeti a terveken 43. számmal jelölt Báthory u. 9. IV. emelet 18. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba+WC és erkély mellékhelyiségből álló, 48 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 48/5517 eszmei hányad.

44.

Az önkormányzatot illeti a terveken 44. számmal jelölt Báthory u. 9. IV. emelet 16. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint étkező, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 68 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 68/5517 eszmei hányad.

45.

Az önkormányzatot illeti a terveken 45. számmal jelölt Báthory u. 9. IV. emelet 17. ajtó alatti, 2 szobából, valamint étkező, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 60 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 60/5517 eszmei hányad.

46.

Az önkormányzatot illeti a terveken 46. számmal jelölt Báthory u. 9. IV. emelet 15. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba+WC és erkély mellékhelyiségből álló, 36 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 36/5517 eszmei hányad.

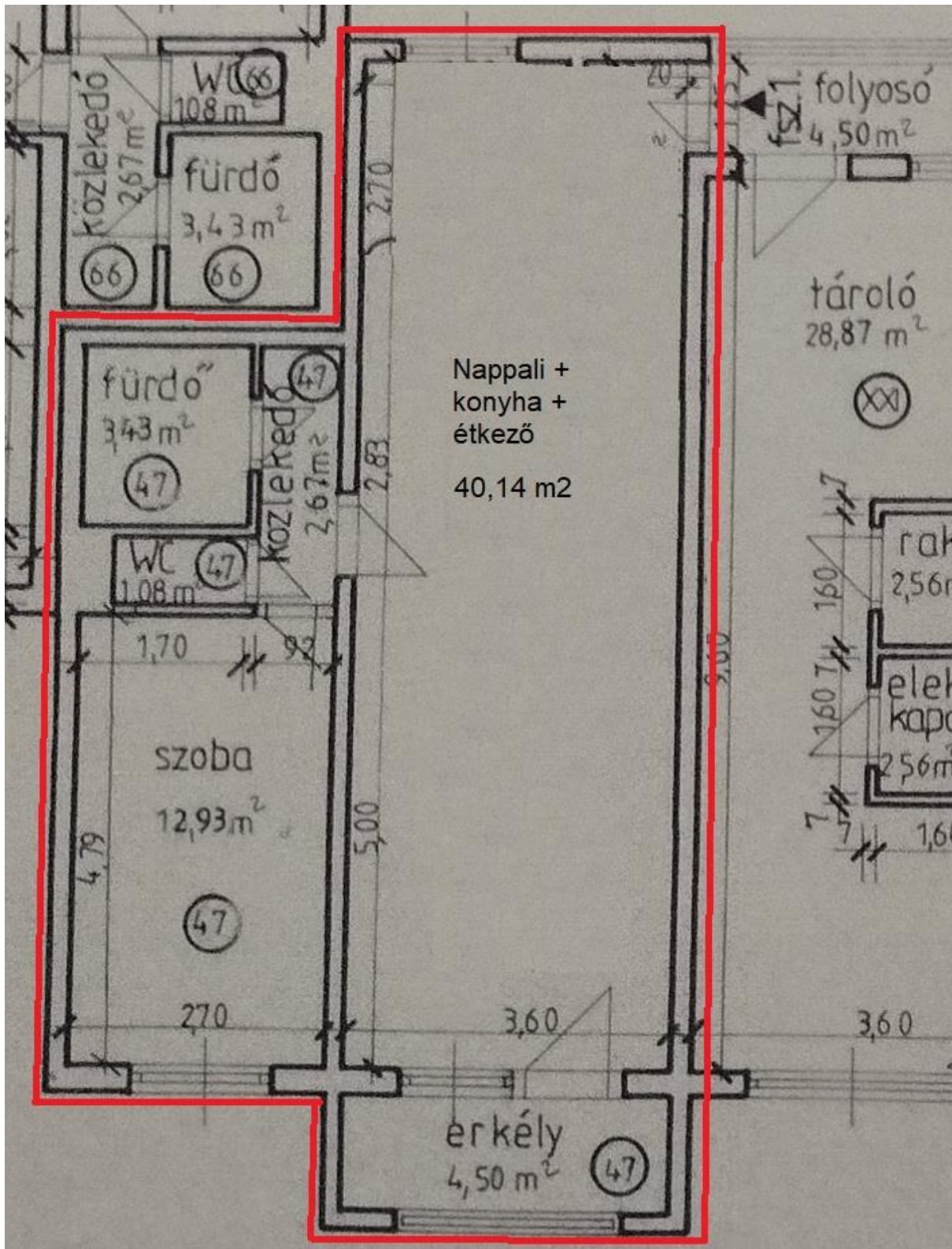
47.

Az önkormányzatot illeti a terveken 47. számmal jelölt Báthory u. 11. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint étkező, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 60 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 60/5517 eszmei hányad.

48.

Az önkormányzatot illeti a terveken 48. számmal jelölt Báthory u. 11. földszint 2. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint étkező, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 68 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 68/5517 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lakás bejárata



07. előszoba



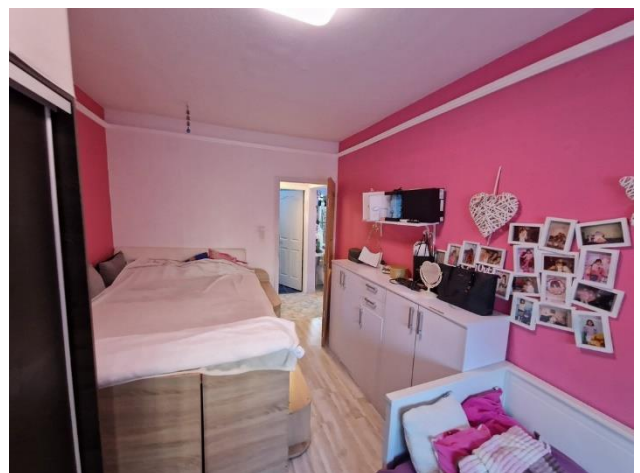
08. fürdőszoba



09. mennyezeti beázás



10. falszerkezet



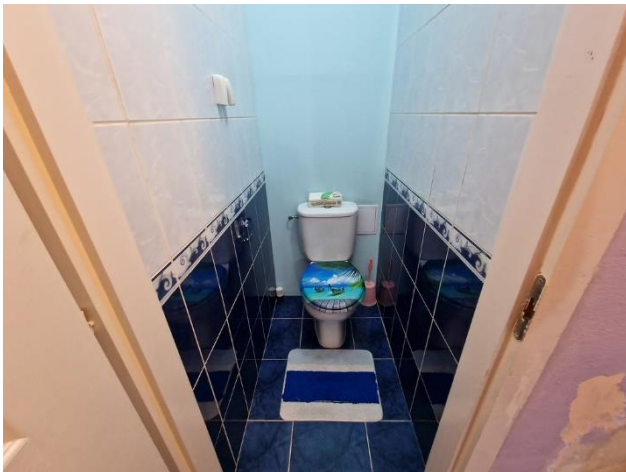
11. szoba



12. szoba



13. vízórák



14. wc



15. szoba



16. előszoba



17. konyha

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26909/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 82937/23/A/151 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Neptun utca 84. 5. emelet. ajtó:22.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	297/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 37046/1994/1994.01.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37046/1994/1994.01.20

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 37046/1994/1994.01.20

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONILAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 228

Helyrajzi szám: 82937/23

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2524
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		58.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	5 689 928
F 18	Becsült érték	2019	5 689 928

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 228

Helyrajzi szám: 82937/23

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 192 281	6 192 281
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 502 353	5 689 928

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 228

Helyrajzi szám:

82937/23

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Neptun utca 78-88
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	2524
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon	7
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 228

Helyrajzi szám:

82937/23

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Selfu Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		25 931 661
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		150 906 552
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 14. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 228

Helyrajzi szám: 82937/23

A/151

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Neptun utca 78-88			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 84	V. emelet	ajtó: 22.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 35		
L 04		közös tulajdoni hányada:	297/100000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	297/100000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5			
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos 1			
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz 7			
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2			
L 10	Fűtési mód:	távfűtés 1			
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv 2			

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 1	L 13	m <sup>2</sup> : 18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m <sup>2</sup> : 7.1	
L 22		hall:	db:	L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 4.3	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 2.9	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> : 2.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:		db:	L 32	m <sup>2</sup> :
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 35.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 35.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 14. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 228

Helyrajzi szám: 82937/23

A/151

## A lakás értékei

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	413 937
L 43	Becsült érték	2014	4 560 940
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 64

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 14. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 228

Helyrajzi szám: 82937/23

A/151

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2002	+ 0	0
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 227 991	227 991
L 42.3	Bruttó érték változás	2014	+ 185 940	413 931

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	<b>Benyújtás időpontja:</b>	2023. október 02.		
	<b>Benyújtó:</b>			
	<b>Születési hely, idő:</b>			
	<b>Anyja neve:</b>			
	<b>Bérlői státusz:</b>	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	<b>Pontos címe:</b>	1157 Budapest XV. kerület Neptun utca 84. 5. emelet 22. ajtó		
	<b>Helyrajzi száma:</b>	82937/23/A/151	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	új kiutalása
	<b>Alapterület:</b>	35	<b>Bérleti jogviszony típusa:</b>	határozatlan idejű
	<b>Eszmei tulajdoni hányad:</b>	297/100.000		
	<b>Szobák száma:</b>	1 + 1 félszoba	<b>Bérleti díj kategória:</b>	piaci
	<b>Komfortfokozat:</b>	energiatakarékos összkomfortos	<b>Kezdet:</b>	1993.01.25.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	<b>Telek nagyság:</b>	2524 m <sup>2</sup>		
	<b>Lakások száma összesen:</b>	258	<b>Ebből önkormányzati:</b>	22
	<b>Társasházzá alakítás:</b>	1993.12.30.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Neptun utca 84. 5. emelet 22.	1993.01. <sup>25</sup> <del>22</del> -2023.10.02.	30 év 8 hónap
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1993.01.<sup>25</sup><del>22</del>-2023.10.02</b>	<b>30 év 8 hónap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTEKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint</b>			45 %

x j...  
[Handwritten signature]



### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Neptun utca 84. 5. emelet 22. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya <sup>amudv 15</sup> **1993. október 2. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45%** kedvezmény illeti meg. <sup>100%</sup>

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Neptun utca 84 5. emelet 22. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.

  
Kovács Lajos  
Vagyongazdálkodási osztályvezető

A Neptun utca 84. 5. emelet 22. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérő részére történő

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\*a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0081

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1158 Budapest, Neptun utca 84. 5. em. 22.



szám alatti

82937/23/A/151 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0081
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1158 Budapest, Neptun utca 84. 5. em. 22.
Helyrajzi száma	: 82937/23/A/151
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 723 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 2524 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 297 / 100000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **25 300 000 Ft**  
azaz **Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **640 000 Ft**  
azaz **Hatszáznegyvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 6.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1158 Budapest, Neptun utca 84. 5. em. 22.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	82937/23/A/151
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Neptun utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 44 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület 5. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása eredetileg beépített radiátorokkal történik, átalánydíjas elszámolással. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igény szintet tükröznek, a félszoba és a konyhai vízzáró falburkolat kivételével jelentősebb felújításban nem részesültek az elmúlt időszakban. A padozaton laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A kishálóba tartószerkezeti pontjain korábbi – fentről történő ázás miatti – kisebb vizesedési nyomok, melyek annak állékonyágát nem befolyásolják, esztétikai hibának minősülnek. A homlokzati nyílászárókat 2015 környékén cserélték műanyag szerkezeti elemekkel gyártott, hőszigetelő üvegezésű ablakokra, részben bérlői, részben önkormányzati pénzeszközök bevonásával. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970-es évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre		átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	átlagos
Közcsonatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsonatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	2524 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	297	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	7,50 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>640 000 Ft</b>	<b>, Hatszáznegyvenezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1158 Budapest, Neptun utca 84. 5. em. 22.	Budapest, XV. Újpalota	Budapest, XV. Zsókavár	Budapest, XV. Drégelyvár
Alapterület	35 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 400 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		<b>747 500 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>730 286 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>740 571 Ft/m<sup>2</sup></b>
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33981561	ingatlan.com - 32772035
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	10. emeleti 3%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	jó -5%	felújítandó 5%	átlagos 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1970	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	közepes 0%	szigetelt -5%	szigetelt -5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>-2%</b>
Korrigált egységár:		<b>711 620 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>730 286 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>725 760 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>723 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>25 300 000 Ft</b>		
<b>azaz: Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: 1+1 félszobás, jó állapotú panel. Cserélve lettek a burkolatok, víz vezetékek, bejárati ajtó, ablakok(redőnyös, műanyag). A szobákban laminált parketta van a többi helyiségben járólap. A fürdőben a kád és vízvezetékek cserélve lettek
2. adat: 1+1 félszobás, átlagos-felújítandó műszaki állapotú panellakás. Távfűtéssel ellátott, 1. emeleti, panelprogramos ház.
3. adat: 1+1 félszobás, jó állapotú panellakás. Távfűtéssel ellátott, 10. emeleti, panelprogramos ház.



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1158 Budapest, Neptun utca 84. 5. em. 22.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Neptun
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	35	35	35	47
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		140 000	140 000	190 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 600	3 600	3 638
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>-4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 420 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 420 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 500 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 447 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, jó állapotú, 5. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33841020
2. adat: Újpalota, jó állapotú, földszinti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/24756393
3. adat: Újpalota, felújított-jó állapotú, emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33977987

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 447 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 302 966 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 39 089 Ft
Igazgatási költségek:	2% 26 059 Ft
Egyéb költségek:	5% 65 148 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>130 297 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 172 669 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>16 800 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**16 800 000 Ft**

azaz **Tizenhatmillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	25 300 000 Ft	100%	25 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	16 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>25 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**25 300 000 Ft**

azaz, **Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1158 Budapest, Neptun utca 84. 5. em. 22.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **25 300 000 Ft**  
azaz **Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 6.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/26909/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 82937/23/A/151 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Neptun utca 84. 5. emelet. ajtó:22.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	297/100000	Önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

**2. bejegyző határozat: 37046/1994/1994.01.20**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 37046/1994/1994.01.20

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 37046/1994/1994.01.20

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

## Alapító Okirat

Alapító Okirat olyan 263 albetétes lakóépületről, melyet Budapest Főváros XV. kerület önkormányzata a 397/1993. (XI. 17.) sz. határozat és a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet meghajtásaként társasházzá alakít át elidegenítés céljára.

### I. Általános rendelkezések

A XV. kerületi Önkormányzat a 10506 sz. tulajdoni lapon, a 82937/23 hrsz. alatt felvett, természetben a XV. Neptun utca 78-88. sz. alatt lévő 2524 m<sup>2</sup> alapterületű a

### XV. kerületi Önkormányzat

tulajdonában álló házingatlan a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet 2.par. (2.) bekezdése alapján, a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet 2.sz. alatt mellékelt, a Polgármesteri Hivatal által jóváhagyott tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás szerint

### társasházzá

alakítja át.

A társasház öröklásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklások, nem lakás céljaira szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi XI.tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szabályozzák.

Neptun u. 78-88.

## II. Közös és külön tulajdoni illetőségek

### A. Közös tulajdoni illetőségek

- I. Telek 2524 m<sup>2</sup>
- II. Az épület függőleges teherhordó és határoló szerkezetei (alapozások, falszerkezetek a válaszfalak kivételével)
- III. Az épület vízszintes teherhordó és határoló szerkezetei (födémek, kiváltók, erkélyszerkezetek)
- IV. A teljes tetőszerkezet (fedéllemez, bádogozás, ereszek, szellőzők, falszegélyek, lefolyócsatornák)
- V. Az épület rendeltetésszerű használatához tartozó hő - hang és vízszigetelések.
- VI. A vízszintes és függőleges közlekedésre szolgáló szerkezetek és tartozékaik (lépcsők, folyosók, korlátok)
- VII. Vízszintes és függőleges - a közös területekhez tartozó - burkolatok és felületképzések (vakolatok, lábazatok, falburkolatok, járdák) padlóburkolatok
- VIII. Nyílászárók tartozékaikkal, lakatos szerkezetek és minden egyéb az épület rendeltetésszerű működtetéséhez és biztonságos használatához, valamint az eredeti illetve a meglévő műszaki állapotnak megfelelő szerkezetek és tartozékok.
- IX. Víz, csatorna, elektromos és gáz fővezetékek, gépészeti berendezések a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeinek leágazási pontjáig, illetve a fogyasztásmérő óráig. A távfűtési gerincvezeték, gépészeti berendezések a teljes fogyasztói hálózattal.

Továbbá:

78. sz.

X.	/1-13 lépcsőház	$13 \times 11,81 = 153,53 \text{ m}^2$
XI.	/1-2 pincei közlekedők	$7,63 \times 14,61 = 22,24 \text{ m}^2$
XII.	/1-11 pincei tárolók, raktárak	$164,69 \times 7,20 = 171,89 \text{ m}^2$
XIII.	/1-2 előlépcsők	$9,24 + 4,20 = 13,44 \text{ m}^2$
XIV.	/1-2. fedett előtér	$3,09 + 1,93 = 5,02 \text{ m}^2$
XV.	/1-2. kapualj	$14,28 + 5,00 = 19,28 \text{ m}^2$
XVI.	személtkonténer rámpa	3,15 m <sup>2</sup>
XVII.	/1-23 közlekedő	$4,23 + 7,99 + 10 \times 3,60 + 10 \times 7,99 + 8,37 = 136,49 \text{ m}^2$
XVIII.	/1-11 szemétdobó	$11 \times 5,14 = 56,54 \text{ m}^2$
XIX.	lift	2,52 m <sup>2</sup>
XX.	liftgépház	11,81 m <sup>2</sup>
XXI.	fedett átjáró	29,99 m <sup>2</sup>

Neptun u. 78-88.

151./ Az 82937/23/A/151 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 151. számmal jelölt Neptun u. 84. V. emelet 22. számú öröklakás, mely áll:

szoba	18,11 m <sup>2</sup>
félszoba	7,07 m <sup>2</sup>
előszoba	4,27 m <sup>2</sup>
főzőfülke	2,87 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,93 m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>35,25 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből **297/100.000** rész.

152./ Az 82937/23/A/152 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 152. számmal jelölt Neptun u. 84. V. emelet 23. számú öröklakás, mely áll:

szoba	18,11 m <sup>2</sup>
félszoba	7,99 m <sup>2</sup>
félszoba	11,81 m <sup>2</sup>
előszoba	7,00 m <sup>2</sup>
konyha	6,76 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,56 m <sup>2</sup>
wc	0,82 m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>55,05 m<sup>2</sup></b>

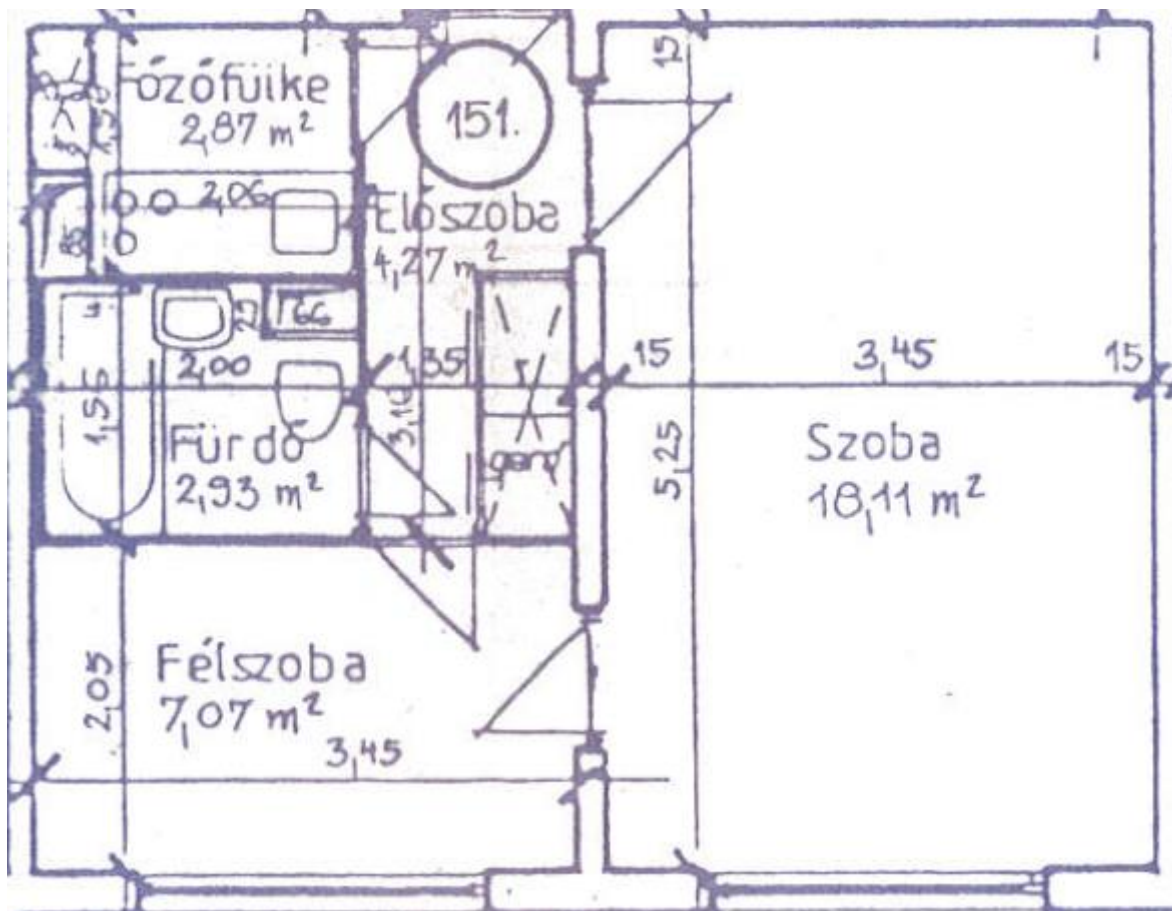
alapterülettel, a hozzátartozó erkéllyel 3,80 m<sup>2</sup> (1,90 m<sup>2</sup>)  
 valamint a közös tulajdonú részekből **479/100.000** rész.

#### VI. E m e l e t

153./ Az 82937/23/A/153 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 153. számmal jelölt Neptun u. 84. VI. emelet 24. számú öröklakás, mely áll:

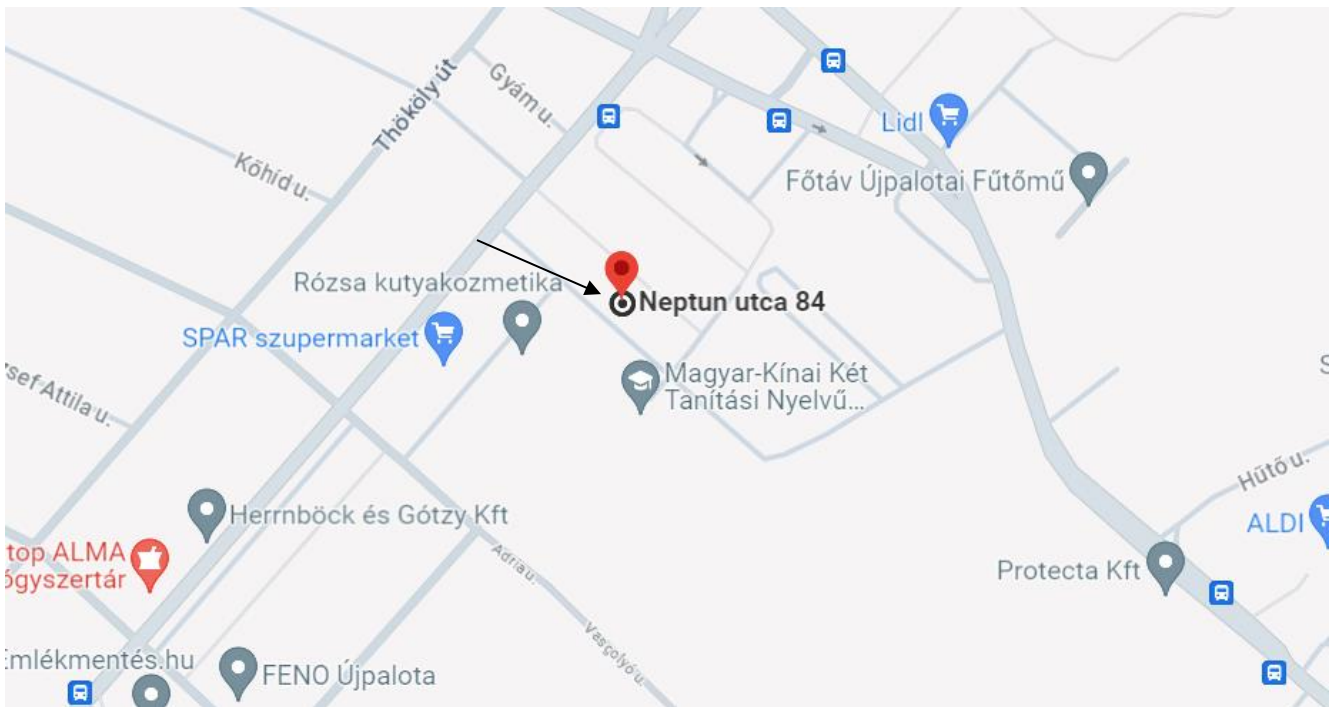
szoba	18,11 m <sup>2</sup>
félszoba	7,20 m <sup>2</sup>
félszoba	11,81 m <sup>2</sup>
előszoba	7,00 m <sup>2</sup>
konyha	6,76 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,56 m <sup>2</sup>
wc	0,82 m <sup>2</sup>

ALAPRAJZ





## TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat

XV. Ker. Neptun utca 84.

2	Sinka Erika - Erdődiné D. E.	23	Bognár Attila
3	Aradi - Polyák	24	Füri - Göcza
4	Nguyen Thu Tra	25	Berencsi Sándorné
5	Tompai-Ápágyi Kármén	26	Vályi Szilvia
6	Rubint E.	27	Füri - Tóth
7	Dr. Dobosné Orosz Erzsébet	28	Herbák - Besenyei
8	Rigó Tibor	29	Sasvári-Rádlér Alexandra
9	Vida Eszter	30	Székely Ildikó
10	Kiss Tamás - Kiss Rita Ágnes	31	Tersztyánszky
11	Kovács Sándorné	32	Laczkó Andrea - Dömsödi Csaba
12	Kiglics	33	Ladjánszky István
13		34	Hrabovszky - Menyész A.
14	Simon Sándor	35	Ivanos András
15	Molnár - Szürös	36	Fekete
16	Varga Miklós	37	Némethné
17	Sóti Péter	38	Vargyas L. - Köpke Ildikó
18	Dr. Gárdonyi Ida	39	Sohajda L. -Sahajda Lné-Ragnaross
19	Nagyistók Istvánné - Köves L.	40	Rasch Györgyné - N.-R. Krisztina
20	Osztrovszky	41	Tarapcsák Dalma
21		42	Véger Róbert
22	Kovács Éva	43	Horváth Imre - Horváth Imréné
		44	Okoskaland

Telepítő: F&A Holiday Kft. - Farkas Ferenc

05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. villanyóra



08. lakás bejárata



09. konyha



10. ablakszerkezet



11. szoba



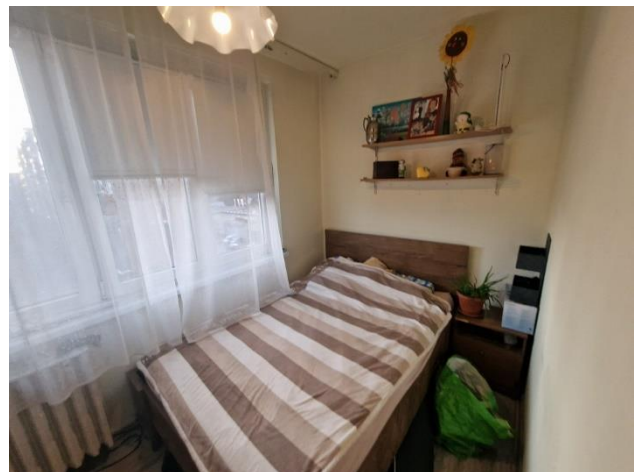
12. fürdőszoba



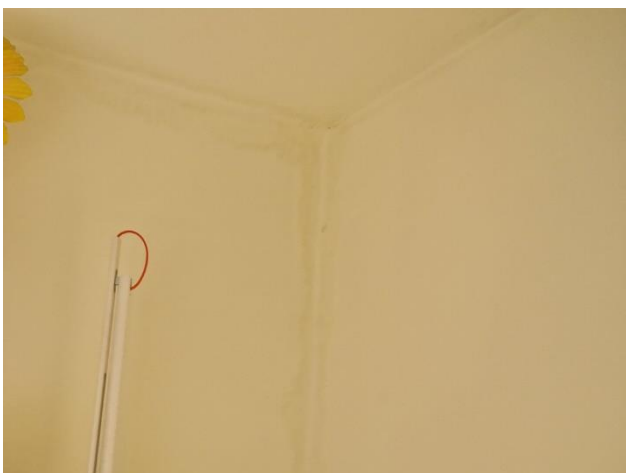
13. vízórák



14. fürdőszoba



15. félszoba



16. beázás



17. beázás

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26913/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87291/0/A/6 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV.KER. Rádda Barnen utca 1. földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	28	1 0	28/291	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 202832/1/1998/1998.10.19

1. bejegyző határozat: 202832/1/1998/98.10.19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 202832/1/1998/98.10.19

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 262

Helyrajzi szám: 87291

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	627
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		76.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2018	852 560
F 18	Becsült érték	2018	852 560

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 262

Helyrajzi szám: 87291

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 094 309	2 094 309
F 17.2	Bruttó érték változás	2016	- 115 151	1 979 158
F 17.3	Bruttó érték változás	2018	- 1 126 598	852 560

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 262

Helyrajzi szám:

87291

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Rádda Barnen utca 1	
I 05		Út, utca, házszám:	Pázmány Péter utca 56	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	627	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik	3	
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : <input type="text"/> 1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	Vezetékg	<input type="text"/> / <input type="text"/> 2012
------	----------	--

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 262

Helyrajzi szám:

87291

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2018		1 446 872
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2018		4 115 019
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 262

Helyrajzi szám: 87291

A/6

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Rádda Barnen utca 1			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 7.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		28
L 04		közös tulajdoni hányada:	28/291		
L 05	A lakásból résztulajdon:	28/291			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler			5

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/>	1	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	16.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>		L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>		L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>		L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 22		hall:	db: <input type="text"/>		L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>		L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db: <input type="text"/>	1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	8.6	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	db: <input type="text"/>	2	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2.8
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		db: <input type="text"/>		L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 31		WC:		db: <input type="text"/>		L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 34	Tároló helyiség:		db: <input type="text"/>		L 35	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 37	Egyéb helyiség:		db: <input type="text"/>		L 38	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	28.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	28.1	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 262

Helyrajzi szám: 87291

A/6

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	594 312
L 43	Becsült érték	2004	3 262 459
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 262

Helyrajzi szám: 87291

A/6

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 546 459	546 459
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 47 853	594 312

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
JEGYZŐI IRODA / VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

**Ügyiratszám:**  
2/1019-5 /2023

**Ügyintézés helye:**  
Vagyongazdálkodási Osztály

**Ügyintéző:**  
Mitterstillerné Molnár Anna

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	<b>Benyújtás időpontja:</b>	2023. október 05.		
	<b>Benyújtó:</b>			
	<b>Születési hely, idő:</b>			
	<b>Anyja neve:</b>			
	<b>Bérlői státusz:</b>	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	<b>Pontos címe:</b>	1153 Budapest, XV. kerület Rádda Barnen utca 1. földszint 7.		
	<b>Helyrajzi száma:</b>	87291/0/A/6	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	ismételt bérbeadás
	<b>Alapterület:</b>	28 m <sup>2</sup>	<b>Bérleti jogviszony típusa:</b>	határozott
	<b>Eszmei tulajdoni hányad:</b>	28/291		
	<b>Szobák száma:</b>	1 szobás	<b>Bérleti díj kategória:</b>	piaci
	<b>Komfortfokozat:</b>		<b>Kezdetre:</b>	2001.11.01.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	<b>Telek nagyság:</b>	627 m <sup>2</sup>		
	<b>Lakások száma összesen:</b>	6	<b>Ebből önkormányzati:</b>	1 db
	<b>Társasházzá alakítás:</b>	1998. szeptember 23.		


## 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **2001. november 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** kedvezmény illeti meg.

**A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.**

**A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Rádda Barnen utca 1. földszint 7. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.**

Tisztelettel, 2023 DEC 21.

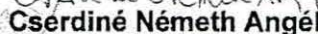
  
Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

**A Rádda Barnen utca 1. földszint 7. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítését**

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értébecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester





CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0082

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1153 Budapest, Rádda Barnen u. 1. fsz. 7.



szám alatti

87291/0/A/6 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. február



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0082
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Rádda Barnen u. 1. fsz. 7.
Helyrajzi száma	: 87291/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 687 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 627 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 28 / 291
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: földszinti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **19 200 000 Ft**  
azaz **Tizenkilencmillió-kettőszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 830 000 Ft**  
azaz **Négymillió-nyolcszázharmincezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. január 30.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1153 Budapest, Rádda Barnen u. 1. fsz. 7.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 28,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 87291/0/A/6  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, az Arany János utca és Dobó utca közötti szakaszon fekszik, a Rádda Barnen utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló utcafronti zártosított beépítésű, belső udvaros kialakítású, földszintes lakóépület vélelmezhetően az 1940-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá, a zárófödém borított fa szerkezet. A fa ácsszerkezetű magastető cserépfedéssel ellátott, ereszcatorna kiépített, a felszíni csapadékelvezetés megoldott. A homlokzaton kőporos vakolat, melynek lábazati részén talaj menti felázás okozta vakolathibák, ezek a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják. Utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre. Az egyéb szerkezeti elemeken azok hibájára utaló jel nem tapasztalható. A lakások bejárata a belső udvar felől közelíthető meg, az értékelt ingatlan közvetlen a kapualj mellett helyezkedik el.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott energia és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és HMV ellátást 2010-ben beépített gázcirkó központi egységgel rendelkező rendszer biztosítja radiátorokkal. A padló- és falburkolatok egységesek, jellemzően cserélve az elmúlt évtizedben. A homlokzati nyílászárókat (bejárati ajtó és utcafronti szobai ablak) 2010 környékén beépítve bérleti költségen. A bejárati ajtó mellett – vélelmezhetően lábazati szigetelési problémák miatt – kisebb felázási nyomok tapasztalhatók, egyéb statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása kis mértékben eltér a részünkre biztosított alaprajzzal, a konyhából könnyűszerkezetes rendszerrel kis vizesblokkot alakítottak ki.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott átlagos/jó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1940-es évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, vízzáró szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa zárófödém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,90 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	kombi gázcirkó biztosítja radiátorokkal	jó
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	2010-2021	
Felújítás tárgya:	új fűtési rendszer kiépítése, padló- és falburkolatok felújítása, homlokzati nyílászárók cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadáki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	627 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	28	/ 291
Albetétre jutó telek terület:	60,33 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>4 830 000 Ft</b>	<b>, Négymillió-nyolcszázharmincezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1153 Budapest, Rádda Barnen u. 1. fsz. 7.	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely
Alapterület	28 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		25 500 000 Ft	27 500 000 Ft	20 400 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		740 323 Ft/m <sup>2</sup>	687 500 Ft/m <sup>2</sup>	540 000 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33545162	ingatlan.com - 33383647	ingatlan.com - 33828562
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 1%	nagyobb 2%	nagyobb 1%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	felújított -10%	jó 0%	felújítandó 10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-4%	2%	21%
Korrigált egységár:		707 748 Ft/m <sup>2</sup>	698 500 Ft/m <sup>2</sup>	654 480 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		687 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		19 200 000 Ft		
<b>azaz: Tizenkilencmillió-kettőszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Új nyílászárók, külön hálószoza, új fürdőszoba, víz és villanyvezeték, önálló kerthasználat, gázkonvektoros fűtés.
2. adat: Jó felújított műszaki állapotú, 2 szobás, hűtő-fűtő klímával rendelkező földszintes lakás, földszint udvari.
3. adat: Földszinti, 1 szobás, teljes felújítást igénylő műszaki állapotban lévő társasházi lakás, saját kertrésszel.

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Rádda Barnen u. 1. fsz. 7.	XV. Ker. Eötvös utca	XV. Ker. Gábor Áron	XV. Ker. Őrjárat
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	28	34	23	51
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	110 000	170 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 441	4 304	3 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	-1%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>1%</b>	<b>-6%</b>	<b>10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 482 Ft/m <sup>2</sup> /hó	4 046 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 288 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 606 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Rákospalotán, jó állapotú, földszinti, összkomfortos lakás.  
ingatlan.com/33843051
2. adat: Rákospalotán, felújított állapotú, saját kertrésszel, összkomfortos lakás.  
ingatlan.com/33902632
3. adat: Pestújhelyen, jó állapotú, saját kertrésszel, összkomfortos lakás.  
ingatlan.com/33839156

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 606 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 090 454 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 32 714 Ft
Igazgatási költségek:	2% 21 809 Ft
Egyéb költségek:	5% 54 523 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>109 045 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	981 409 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>14 000 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**14 000 000 Ft**

azaz **Tizennégymillió- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	19 200 000 Ft	100%	19 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>19 200 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**19 200 000 Ft**

azaz, **Tizenkilencmillió-kettőszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1153 Budapest, Rádda Barnen u. 1. fsz. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 200 000 Ft**  
azaz **Tizenkilencmillió-kettőszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. január 30.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26913/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 87291/0/A/6 helyrajzi szám**

1150 BUDAPEST XV.KER. Rádda Barnen utca 1. földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

**II R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	28	1 0	28/291	Önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 202832/1/1998/1998.10.19

1. bejegyző határozat: 202832/1/1998/98.10.19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 202832/1/1998/98.10.19

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasháztulajdont  
alapító okirat**

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat (Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.. törzesszáma: 11314) képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 87291 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, XV.ker. Rádda Barnen u. 1. - Pázmány P. u. 56. alatti, a Fővárosi XV.ker. önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint egy személyi alapító az 1997.évi CLVII.sz. tv. felhatalmazása alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2.szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - az 1993.évi LXXVIII.sz. tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. sz.törvény rendelkezései és jelen alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

A Társasház elnevezése: XV.ker. Rádda Barnen u. 1. szám alatti Társasház.

II.

**Közös és külön tulajdon**

*A. Közös tulajdon*

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- 2 -

- I. Telek: 627 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Közbülső födém burkolatok nélkül és zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények.
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Padlásteretek a tetőszerkezettel és tetőfedéssel, valamint a padlásfeljáró.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a derítőkárnáig és a derítőkárnáig.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIII. Bejárati kapu, kapualj (19.20 és kerítések).
- XIV. Udvari tároló (38.06 m<sup>2</sup>).
- XV. Árnyékszék csoport 3 db (5.19 m<sup>2</sup>).
- XVI. Pincelépcső (3.80 m<sup>2</sup>), közlekedő (18.02 m<sup>2</sup>), tárolók 7 db (59.78 m<sup>2</sup>).
- XVII. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.

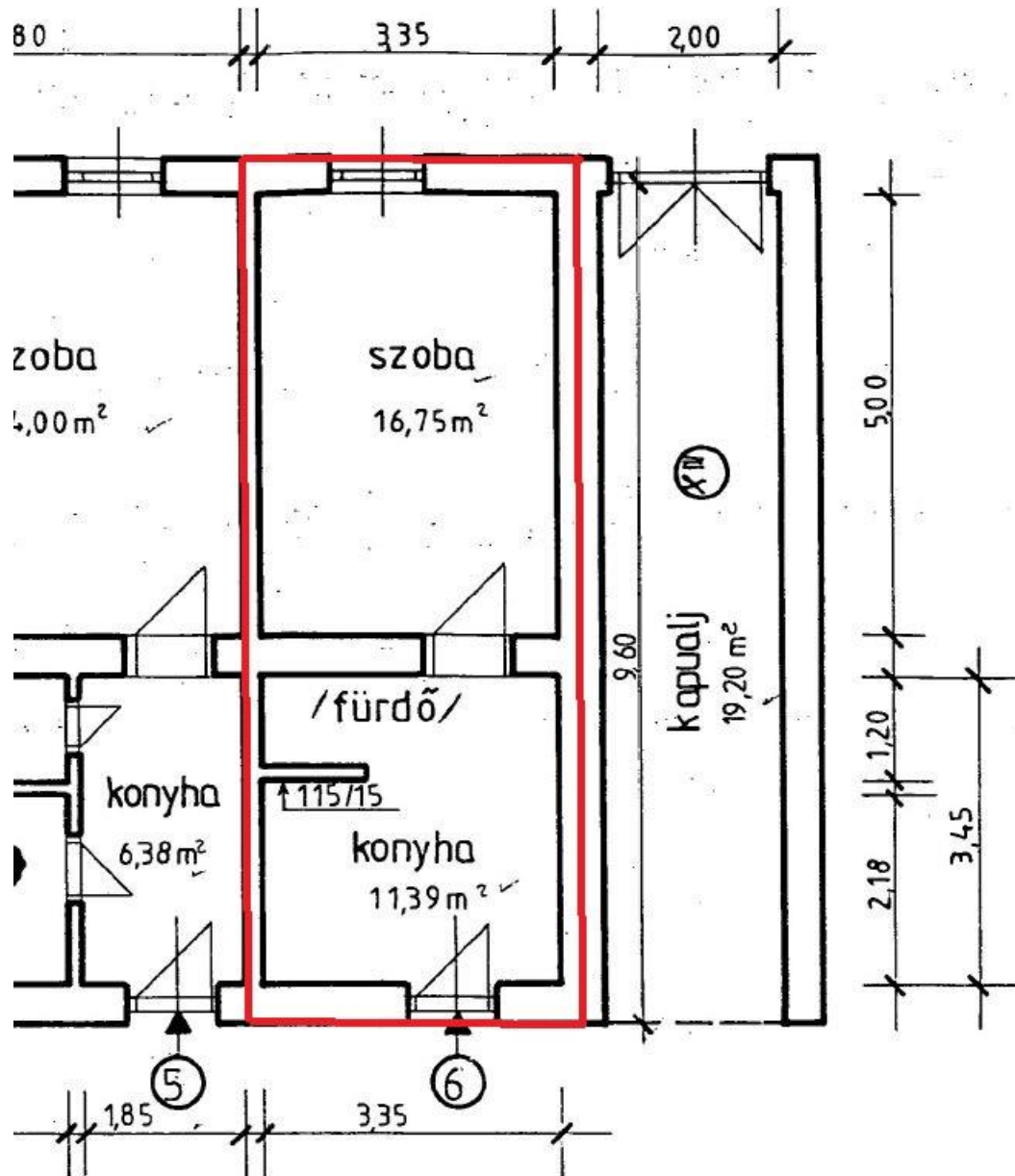
2) A közös tulajdon 291/291, azaz kétszázkilencvenegy/kétszázkilencvenegy tulajdoni hányadból áll.

#### *B. Külön tulajdon*

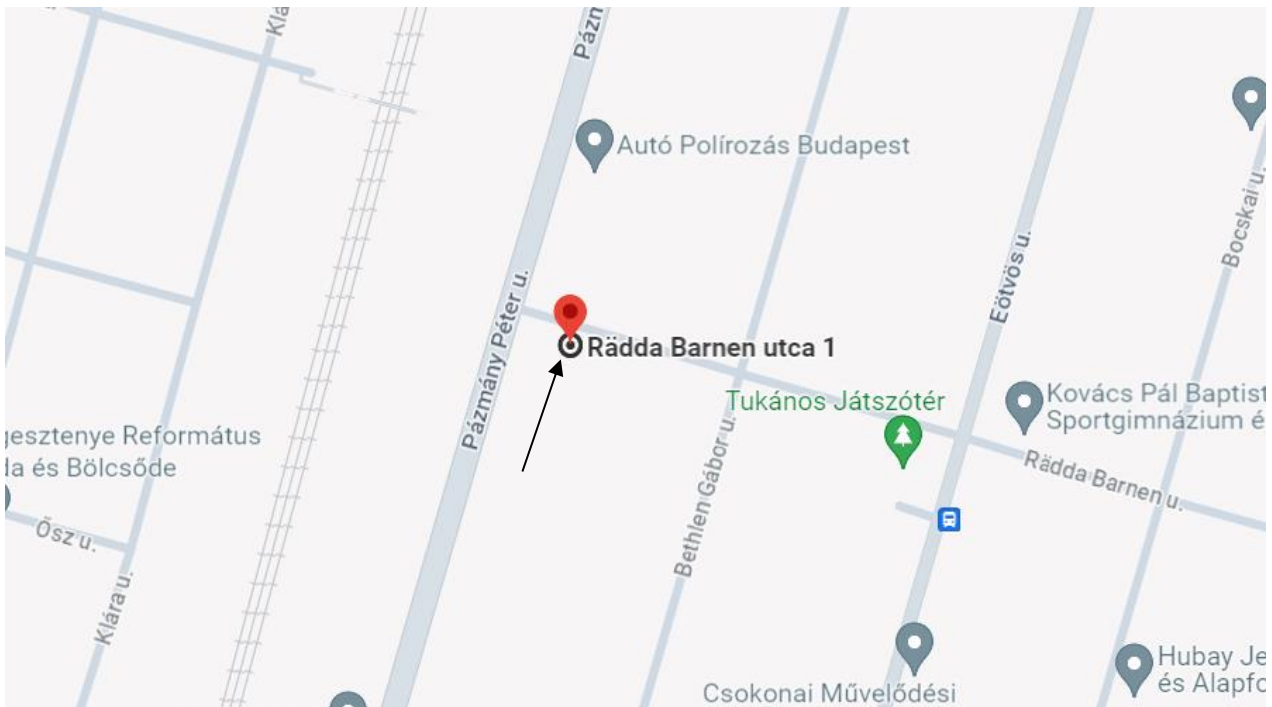
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

6. Az önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt Rádda Barnen u. 1. földszint 7. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha (benne fürdőfülke) mellékhelyiségből álló, 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklás, valamint a közös tulajdonból 28/291 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



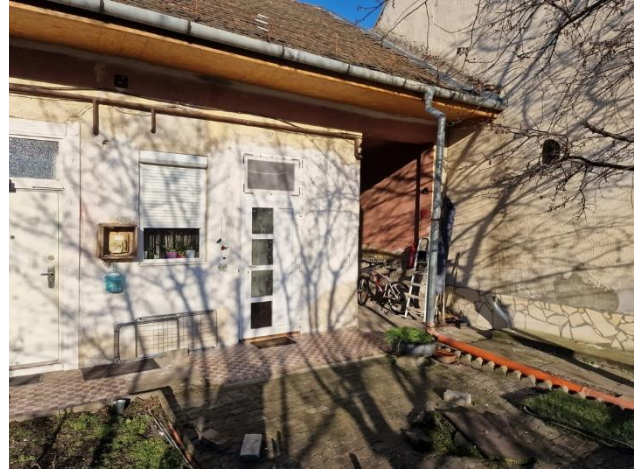
04. repedések a házfalon



05. kapubejárat



06. udvar



07. lakás elhelyezkedése



08. konyha



09. fürdőszoba



10. kombi gázkazán



11. szoba



12. szoba



13. felázás



14. konyha



15. villanyóra



16. vízóra



17. gázóra



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26916/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/133/A/7 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Nádastó park 32. 2. emelet. ajtó:6.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	61	2 1	1185/100000	önkormányzati
-------	----	-----	-------------	---------------

Bejegyző határozat: 999991/1999/

2. bejegyző határozat: 122904/1990/1990.11.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 237

Helyrajzi szám: 91158/133

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2551
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		58.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	634 816
F 18	Becsült érték	2003	634 816

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 237

Helyrajzi szám: 91158/133

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 634 816	634 816

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 237

Helyrajzi szám:

91158/133

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Nádasdó park 32-37
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	2551
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	Vezetékg	/	2004
------	----------	---	------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 237

Helyrajzi szám:

91158/133

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2006		655 816
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2005		7 666 616
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 237

Helyrajzi szám: 91158/133

A/7

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nádastó park 32-37			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 32	II. emelet	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	1185/100000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	1185/100000			
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	villany-víz			6
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	29.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	11.6	
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	7.3	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	2.6	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.1	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.7
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	2	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	61.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	61.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 237

Helyrajzi szám: 91158/133

A/7

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	21 000
L 43	Becsült érték	2005	7 031 800
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 64

## Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 4,05 m<sup>2</sup>-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva a lakás alapterületébe. A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 237

Helyrajzi szám: 91158/133

A/7

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2005	+ 16 800	16 800
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 200	21 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	<b>Benyújtás időpontja:</b>	2023. október 2.		
	<b>Benyújtó:</b>	1		
	<b>Születési hely, idő:</b>			
	<b>Anyja neve:</b>			
	<b>Bérlői státusz:</b>	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	<b>Pontos címe:</b>	1156 Budapest, XV. kerület Nádastó park 32. 2. emelet 6. ajtó		
	<b>Helyrajzi száma:</b>	911/133/A/007	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	új bérbeadás
	<b>Alapterület:</b>	61 m <sup>2</sup>	<b>Bérleti jogviszony típusa:</b>	határozatlan
	<b>Eszmei tul.hányad:</b>	1185/100000		
	<b>Szobák száma:</b>	2+1 félszobás	<b>Bérleti díj kategória:</b>	piaci
	<b>Komfortfokozat:</b>	energiatakarékos összkomfortos	<b>Kezdet:</b>	1999.03.31.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	<b>Telek nagyság:</b>	2551 m <sup>2</sup>		
	<b>Lakások száma összesen:</b>	90	<b>Ebből önkormányzati:</b>	1db
	<b>Társasházzá alakítás:</b>	1990. október 30.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Nádastó park 32. 2. emelet 6. ajtó	1999.03.31 –2018.03.10. bérlő édesapja határozatlan időtartamra 2018.05.01-2023.10.02 Édesapja halálát követően lakásbérleti jogviszony folytatás, határozatlan időre <b>jogviszony folyamatosnak tekinthető</b>	24 év 6 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1999.03.31 –2023.10.02</b>	<b>24 év 6 hónap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerint</b>			<b>35 %</b>

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Nádastó park 32. 2. emelet 6. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya 1999. március 31. napjától kezdődően folyamatos, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nádastó park 32. 2. emelet 6. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.



A Nádastó park 32. 2. emelet 6. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0083

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Nádasztó park 32. 2. em. 6.



szám alatti

91158/133/A/7 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0083
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Nádasztó park 32. 2. em. 6.
Helyrajzi száma	: 91158/133/A/7
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 61 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 61 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 674 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 2551 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 1185 / 100000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **41 100 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 570 000 Ft**  
azaz **Kettőmillió-ötszázhetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 6.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Nádastó park 32. 2. em. 6.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 61,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/133/A/7  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Zsókavár utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970/80-as évek fordulójára környékén épült paneles szerkezeti módban. A 6 lépcsőházzal rendelkező, földszint + 4 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 15 lakás közelíthető meg, személylift nem beépített.

Az értékelt ingatlan az épület 2. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása eredetileg beépített radiátorokkal történik, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos/jó igény szintet tükröznek. A vizes helyiségek felületképzéseit 2020-ban cserélték. A padozaton laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. A fürdőszoba tartószerkezeti pontjain korábbi – fentről történő ázás miatti – kisebb vizesedési nyomok, melyek annak állékonyságát nem befolyásolják, esztétikai hibának minősülnek. A homlokzati nyílászárókat 2010-15 között, a homlokzat szigetelésével egy időben cserélték műanyag szerkezeti elemekkel gyártott, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 4 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett		jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	átlagos
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:		
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2020	
Felújítás tárgya:	fürdőszobai és WC padló- és falburkolatainak cseréje, felújítása	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadáki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



**5.1.3. Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	2551 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	1185	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	30,23 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>2 570 000 Ft</b>	<b>, Kettőmillió-ötszázhetvenezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Nádasdó park 32. 2. em. 6.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Zsókavár
Alapterület	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		49 000 000 Ft	45 900 000 Ft	44 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		<b>722 951 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>677 213 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>656 557 Ft/m<sup>2</sup></b>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33813804	ingatlan.com - 33678204	ingatlan.com - 33934482
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	emeleti <b>0%</b>	emeleti <b>0%</b>	emeleti <b>0%</b>
általános műszaki állapot/színvonal	jó	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	előnyösebb <b>-5%</b>	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	nincs	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>
ház műszaki állapota	jó szigetelt	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>	hasonló <b>0%</b>
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Korrigált egységár:		<b>686 803 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>677 213 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>656 557 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>674 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>41 100 000 Ft</b>		
<b>azaz: Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, redőnnyel, beépített konyhával, a ház szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Nádastó park 32. 2. em. 6.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	61	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-6%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 719 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 615 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 253 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 196 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 196 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 105 525 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	63 166 Ft
Igazgatási költségek:	2%	42 110 Ft
Egyéb költségek:	5%	105 276 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>210 552 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 894 972 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>27 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**27 100 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-egyszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	41 100 000 Ft	100%	41 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>41 100 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**41 100 000 Ft**

azaz, **Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Nádasztó park 32. 2. em. 6.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **41 100 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 6.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám 8000004/26916/2024  
2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

Belterület 91158/133/A/7 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Nádasztó park 32. 2. emelet. ajtó:6.

**II RÉS Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	61	2 1	1185/100000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999991/1999/				

**2. bejegyző határozat: 122904/1990/1990.11.12**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

**III RÉS Z****3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III RÉS Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONILAP VÉGE**

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi IV. és XV. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, IV., Munkásotthon u. 66-68. a 10648 sz. tulajdoni lapon, 91158/133 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, XV. Nádasztó park 32-37. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló háziingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm.számú rendelet 2.§ /2/ bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm.számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

1/ A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 2551 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény külső-belső teherhordó és válaszfalai.
- III. Kőzbelső födémek burkolat nélkül valamint a zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádgerszerkezetek ( attika és falszegélyek, párkányfedések, stb.)
- VI. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párszárása és azok tartószerkezetei.
- VII. Külső homlokzatfelület (beleértve a homlokzati nyílászárók, loggiák lakatosszerkezeit és felületeit).

- VIII. Külső és belső lépcsőszerkezetek, a hozzá tartozó burkolatokkal, korlátszerkezetekkel, üvegezve.
- IX. Elektromos főkapcsoló a hozzá tartozó berendezésekkel, valamint az elektromos fővezeték a különtulajdonon fogyasztásmérőjéig.
- X. Víz nyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XI. Csatorna ejtő- és gyűjtővezeték a külön tulajdontól a telekhatárig terjedő szakasza.
- XII. Fűtés ágvezeték a szomszédos épület hőközpontjától a külön tulajdonban lévő hőleadóig.
- XIII. Kaputelefon, TV antenna vezetékai és azok szerelvényei.
- XIV. Gázvezeték telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztó berendezéséig.
- XV. Földszinten elhelyezett postai levélszekrények.
- XVI. Valamennyi fa és fém nyílászáró szerkezet, kivéve a lakások belső ajtóit, és a bejárati ajtókat.
- XVII. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, az ellátásukat biztosító vezetékekkel, szerelvényekkel.
- XVIII. Lépcsőtérhez kapcsolódó közlekedőterek és azok burkolatai.
- XIX. Páncetérben lévő helyiségek, tárolók, lomkamrák, szárítók, gépészeti búvótér, páncetéri közlekedőterek.
- XX. épület körüli betonjárda épület homlokzati síkjától max. 1,0 m-ig.

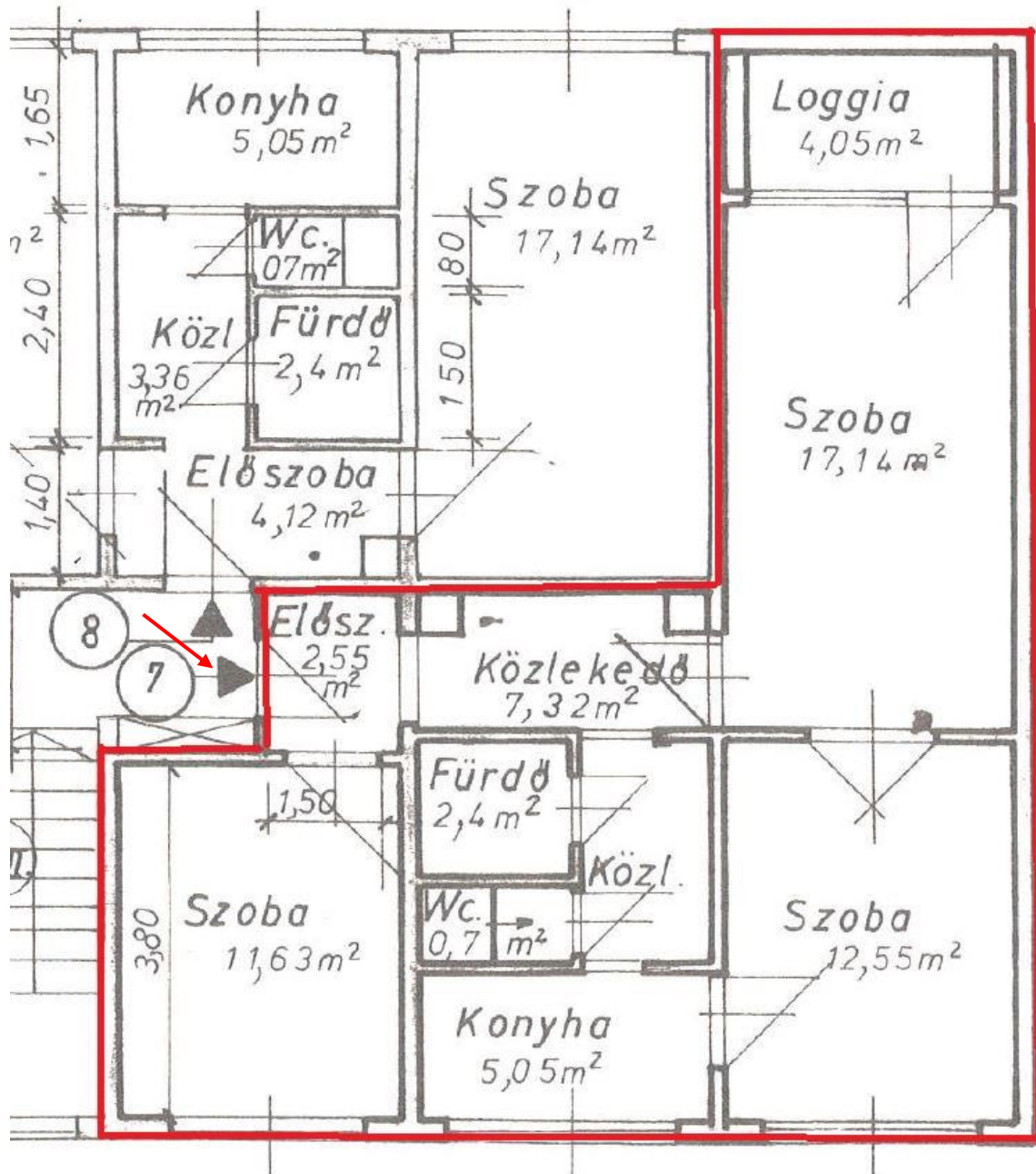
B/ külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze, - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások az alábbiak szerint:

7. A Magyar Államot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Nádasztó park 32.sz. II.em. 6.sz. alatti 2 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, loggiából álló öröklakás, 61 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1158/100.000 hányada.

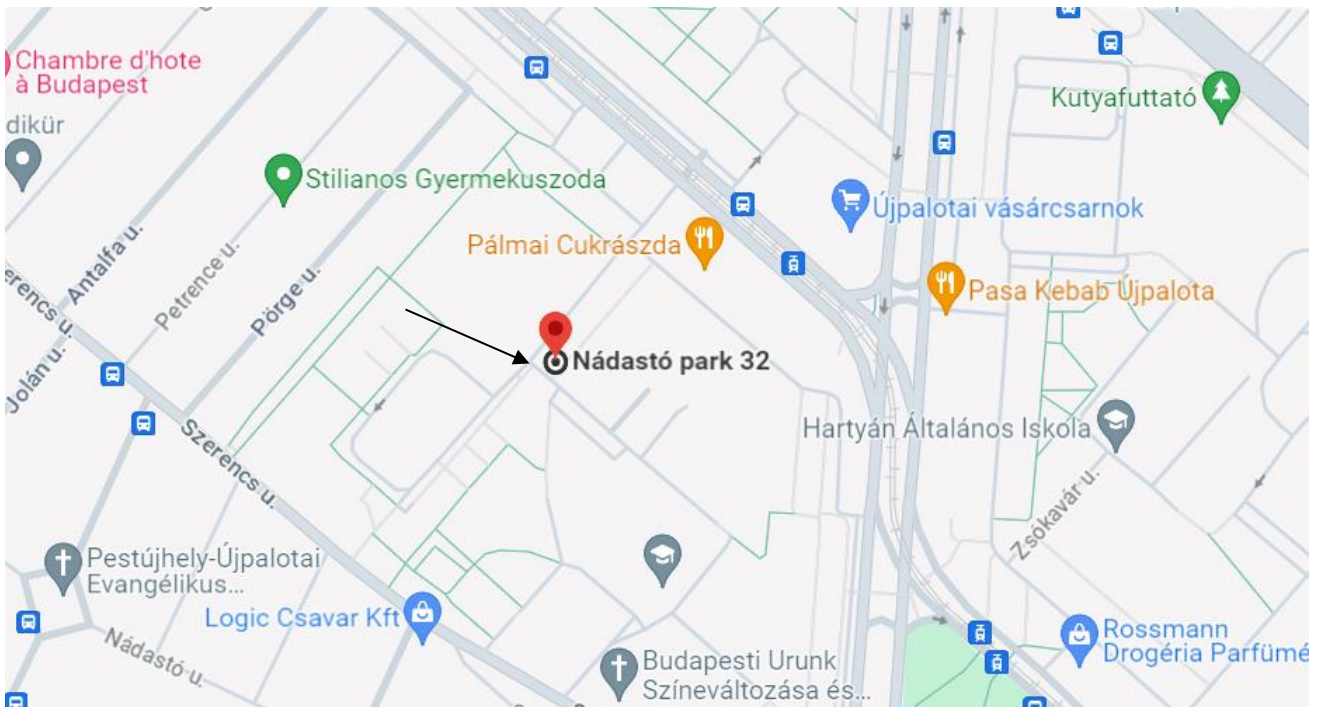


ALAPRAJZ



32.

## TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



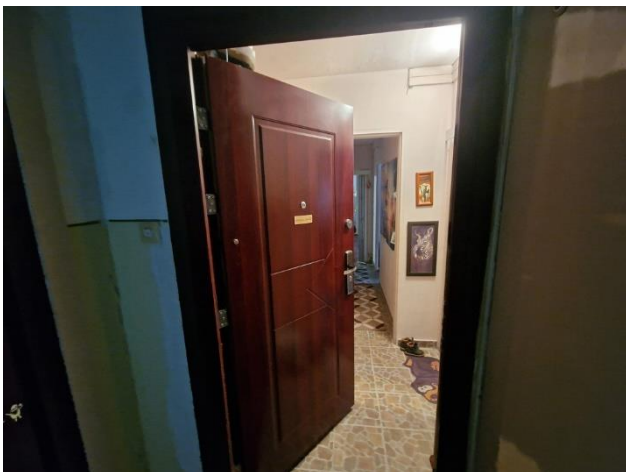
05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. villanyóra



08. lakás bejárata



09. konyha



10. ablakszerkezet



11. szoba



12. fürdőszoba



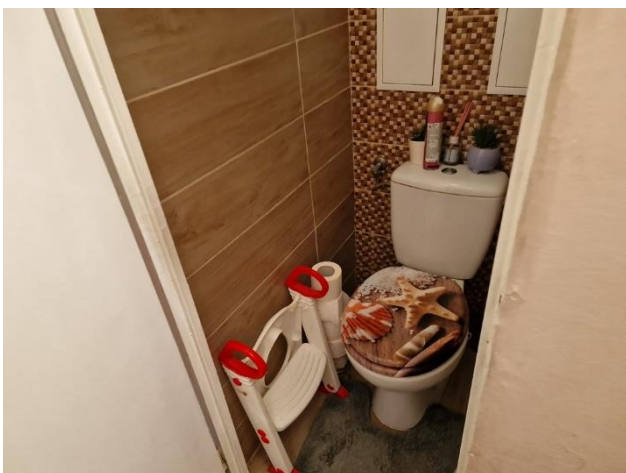
13. vízórák



14. beázás



15. szoba



16. wc



17. radiátor

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/26922/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/7/A/238 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 59. 4. emelet. ajtó:17.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	70	2 1	70/22939	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999977/1999/

2. bejegyző határozat: 79432/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79432/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 79432/1994/1994.02.28

jogcím: eredeti felvétel 79432/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	4271
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		60.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	5 086 882
F 18	Becsült érték	2015	5 086 882

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 360 581	5 360 581
F 17.2	Bruttó érték változás	2015	- 273 699	5 086 882

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám:

91158/7

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Zsókavár utca 49-65	
I 05		Út, utca, házszám:	Zsókavár utca 59	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4271
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : <input type="text"/>	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám:

91158/7

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Selfu Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		20 210 032
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		169 479 388
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 25. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

A/238

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Zsókavár utca 49-65
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház: 59 IV. emelet ajtó: 17.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete: m <sup>2</sup> : 70
L 04		közös tulajdoni hányada: 70/22939
L 05	A lakásból résztulajdon:	70/22939
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos 1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv 2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 2	L 13	m <sup>2</sup> : 30.8	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m <sup>2</sup> : 11.9	
L 22		hall:	db: 1	L 23	m <sup>2</sup> : 8.6	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 6.8	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : .8	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m <sup>2</sup> : 1.9	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 70.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 70.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 25. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

A/238

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	771 923
L 43	Becsült érték	2016	8 810 619
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

*A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.*

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 25. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

A/238

L

## A Lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 297 253	297 253
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 11 304	308 557
L 42.3	Bruttó érték változás	2016	+ 193 963	502 520
L 42.4	Bruttó érték változás	2016	+ 193 963	696 483
L 42.5	Bruttó érték változás	2016	+ 37 720	734 203
L 42.6	Bruttó érték változás	2016	+ 37 720	771 923

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
JEGYZŐI IRODA / VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/1657-3/2023

Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:  
Weisz Éva

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlők által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	<b>Benyújtás időpontja:</b>	2023. november 13.		
	<b>Benyújtó:</b>			
	<b>Születési hely, idő:</b>	/		
	<b>Anyja neve:</b>			
	<b>Bérlői státusz:</b>	Bérlő		Bérlő
<b>BÉRLEMÉNY</b>	<b>Pontos címe:</b>	1157 Budapest, XV. kerület Zsókvár utca 59. 4. emelet 17.		
	<b>Helyrajzi száma:</b>	91158/7/A/238	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	csere
	<b>Alapterület:</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Bérleti jogviszony típusa:</b>	határozatlan
	<b>Eszmei tulajdoni hányad:</b>	70/22939		
	<b>Szobák száma:</b>	2 + 1 félszobás	<b>Bérleti díj kategória:</b>	piaci
	<b>Komfortfokozat:</b>	energiatakarékos összkomfortos	<b>Kezdetre:</b>	2000.07.01.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	<b>Telek nagyság:</b>	4271 m <sup>2</sup>		
	<b>Lakások száma összesen:</b>	395	<b>Ebből önkormányzati:</b>	24 db
	<b>Társasházzá alakítás:</b>	1994. 03. 10.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1158 Budapest, XV. kerület Zsókvár utca 59. 4. emelet 17. ajtó	2000.07.01. – 2023.11.13.	23 év 4 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>2000.07.01. – 2023.11.13.</b>	<b>23 év 4 hónap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerint</b>			<b>35%</b>

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlok a formanyomtatványon tett nyilatkozataik szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltató kölcsönt** kívánnak igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Zsókvár utca 59. 4. emelet 17. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlok bérleti jogviszonya **2000. július 1. napjától kezdődően folyamatos**, a Bérlok  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányú tulajdoni hányadában lévő **1156 Budapest, Páskomliget u. 18. fszt. 2. szám alatti lakás tulajdonjogát cserélték el a tárgyi önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogára**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a **Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlok részére történő elidegenítését.**

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest. XV. kerület Zsókvár utca 59. 4. emelet 17. szám alatti lakás **Bérlok** részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.



**A Zsókvár utca 59. 4. emelet 17. ajtó szám alatti lakás Bérlok részére történő elidegenítését**

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0084

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Zsókvár u. 59. 4. em. 17.



szám alatti

91158/7/A/238 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0084
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókavár u. 59. 4. em. 17.
Helyrajzi száma	: 91158/7/A/238
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 70 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 70 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 635 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4271 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 70 / 22939
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **44 500 000 Ft**  
azaz **Negyvennégymillió-ötszázézer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 110 000 Ft**  
azaz **Egymillió-egyszázöttszázézer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 6.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Zsókavár u. 59. 4. em. 17.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 70,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/7/A/238  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Zsókavár utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

 Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970/80-as évek fordulójára környékén épült paneles szerkezeti módban. A 9 lépcsőházzal rendelkező, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton 2019-ben utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 43 lakás közelíthető meg, lépcsőházként 1-1 személylift beépített.

Az értékelt ingatlan az épület 4. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása eredetileg beépített radiátorokkal történik, egyedi mérés mellett. Az elmúlt években a szobában egyedi légkondicionáló került beépítésre bérleti költségen. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos/jó igény szintet tükröznek, jellemzően cserélve az elmúlt 15-20 évben. A padlózat laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vízeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat 2016-ban cserélték műanyag szerkezeti elemekkel gyártott, hőszigetelő üvegezésű ablakokra, részben bérleti, részben önkormányzati pénzeszközök bevonásával. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		felújított
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett		felújított

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	1 db egyedi légkondicionáló	újszerű
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2016-2021 között	
Felújítás tárgya:	homlokzat szigetelése és színezése, ablakok cseréje, padló- és falburkolatok részleges cseréje, egyedi légkondicionáló beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4271 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	70	/ 22939
Albetétre jutó telek terület:	13,03 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>1 110 000 Ft</b>	<b>, Egymillió-egyszáztízezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Zsókavár u. 59. 4. em. 17.	Budapest, XV. Zsókavár	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		46 000 000 Ft	44 000 000 Ft	47 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	T (2023)	K (2024)
		-10%	0%	-10%
Fajlagos egységár:		591 429 Ft/m <sup>2</sup>	637 681 Ft/m <sup>2</sup>	617 014 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com / 33955187	saját adatbázis	ingatlan.com / 33939503
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	9. emeleti 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
általános műszaki állapot/színvonal	jó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távfűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	közepes 5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	1970/80	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	szigetelt	szigetelt 0%	szigetelt 0%	szigetelt 0%
Összes korrekció*:		5%	0%	5%
Korrigált egységár:		621 000 Ft/m <sup>2</sup>	636 406 Ft/m <sup>2</sup>	647 865 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		635 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		44 500 000 Ft		
<b>azaz: Negyvennégymillió-ötszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 9. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, jó műszaki állapotban, a ház panelprogramban részt vett.
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, felújított műszaki állapotban, a ház szigetelt
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 6. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes-jó műszaki állapotban, a ház szigetelt

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Zsókavár u. 59. 4. em. 17.	XV. Ker. Páskom park	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	70	70	70	61
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		220 000	220 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 829	2 829	2 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 829 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 970 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 765 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 854 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 4. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33933299
2. adat: Újpalota, közepes állapotú, 8. emeleti, 3 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33790708
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 9. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33826571

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 854 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 157 624 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	64 729 Ft
Igazgatási költségek:	2%	43 152 Ft
Egyéb költségek:	5%	107 881 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>215 762 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 941 862 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>27 700 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**27 700 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-hétszázézer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	44 500 000 Ft	100%	44 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 700 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>44 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**44 500 000 Ft**

azaz, **Negyvennégymillió-ötszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Zsókavár u. 59. 4. em. 17.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **44 500 000 Ft**  
azaz **Negyvennégymillió-ötszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 6.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26922/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/7/A/238 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókavár utca 59. 4. emelet. ajtó:17.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	70	2 1	70/22939	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999977/1999/

**2. bejegyző határozat: 79432/1994/1994.02.28**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 79432/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 79432/1994/1994.02.28

jogcím: eredeti felvétel 79432/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasház tulajdonságát alapító okirat**

<b>FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA</b>	
Érkezés ideje:	1994 FEB 28
I. Ügyirat száma:	Előirat száma:
75.432	
Altalános rendelkezések	Előadó:

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10546 sz. tulajdoni lapon, 91158/7 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Zsókvár u. 49-51-53-55-57-59-61-63-65. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.


A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek épületrész-berendezések és felszerelések közös használatát szolgálják, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdésével, - a vevők személyi tulajdonába kerülnek az ingatlanok a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alábbiak szerint szabályozták:

Fővárosi Kerületek Földhivatala  
Budapest VI. ker.  
1994. február 28. napján  
1994. február 28. napján

Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31. sz. tvr. 23.§-a szerinti kézbesítési számter: 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalnál a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezési jogkörökkel.

1994. APR. 11.

Ingatlannyilvántartási  
Előadó



II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4271 m<sup>2</sup>.
- II. Alap és felmenő falak.

- 2 -

- III. Közbenső födécek burkolat nélkül, és a zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli szellőzők, tetőhéjazat, villámhárító berendezés, menekülő folyosók (96 m<sup>2</sup>).
- V. Bádoggoszerkezetek.
- VI. Lépcsőház (szintenként 102 m<sup>2</sup>).
- VII. Bejárati kapuk, előterek, közlekedők (354 m<sup>2</sup>).
- VIII. Lépcsőházhoz kapcsolódó emeleti közlekedők (1821 m<sup>2</sup>).
- IX. Házvilágítási berendezések, kapcsolószekrények.
- X. Hőközpont helyisége (64 m<sup>2</sup>).
- XI. Elektromos művek helyiségei (45 m<sup>2</sup>).
- XII. Külső homlokzat és lábazat.
- XIII. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőig.
- XIV. Víz nyomóvezeték a vízórától a külön tulajdon leágazásáig.
- XV. Távfűtési vezeték a közös ponttól a külön tulajdon leágazásáig.
- XVI. Csatornavezetékek a külön tulajdontól a telekhatárig.
- XVII. Gázvezeték a külön leágazó vezetékig.
- XVIII. Liftberendezés teljes gépészettel, liftgépházzal (7.68 m<sup>2</sup>x9=69.12 m<sup>2</sup>).
- XIX. Szemétdobó helyiségek és kukatárolók (220 m<sup>2</sup>).
- XX. Pincei lépcsőház közlekedőkkel (261 m<sup>2</sup>).
- XXI. Pincei tárolók (1890 m<sup>2</sup>).
- XXII. Földszinti tárolók (6x8.30=49.8 m<sup>2</sup>).
- XXIII. Gondnoki iroda (37 m<sup>2</sup>).
- XXIV. Levélszekrények, kukásedények.
- XXV. Külső bejárati lépcsők, járdák.
- XXVI. Kaputelefonok.

- 2) A közös tulajdon 22939/22939, azaz huszonkettőezer kilencszázharminckilenc/huszonkettőezer kilencszázharminckilenc tulajdoni hányadból áll.

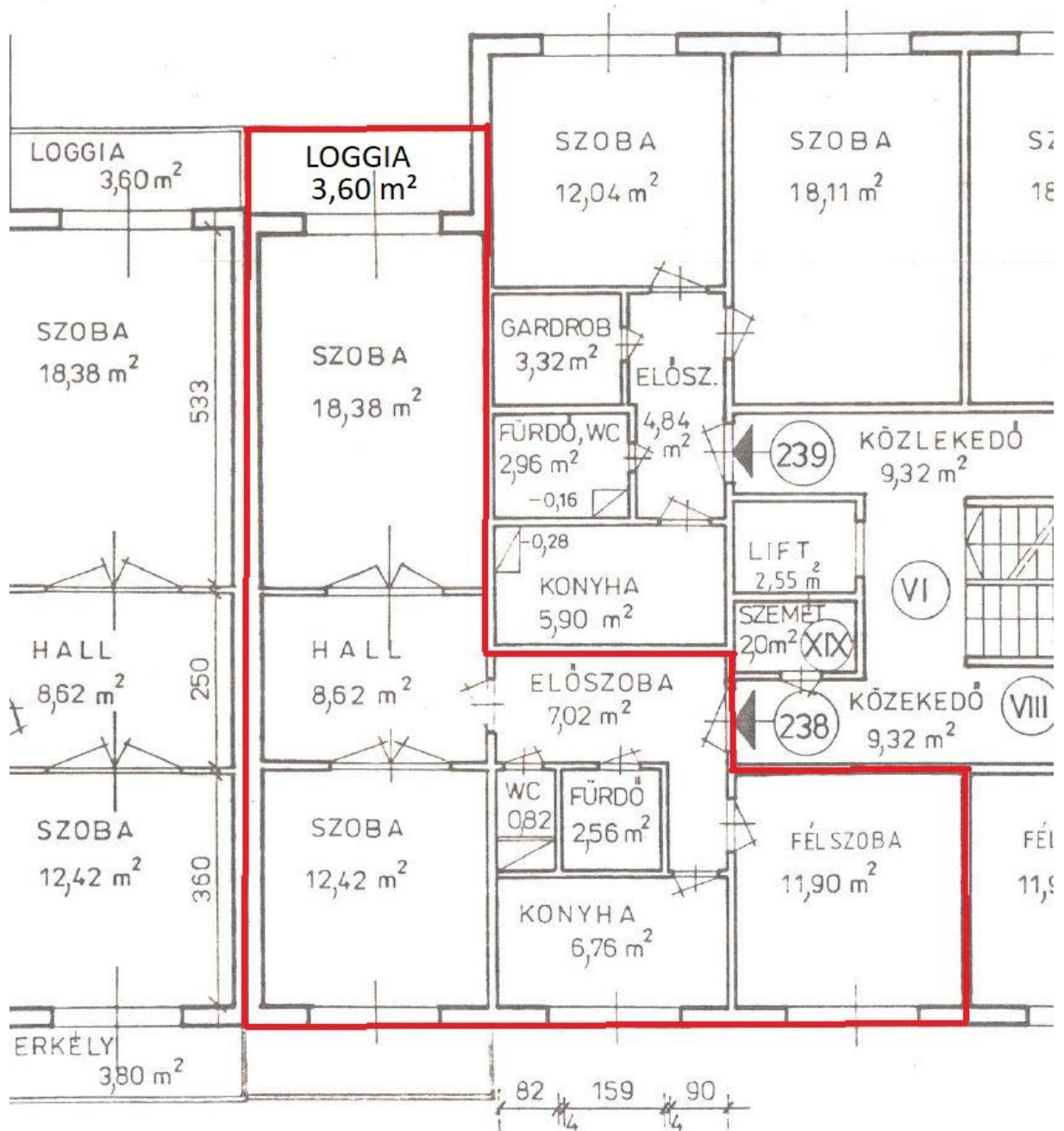
#### B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

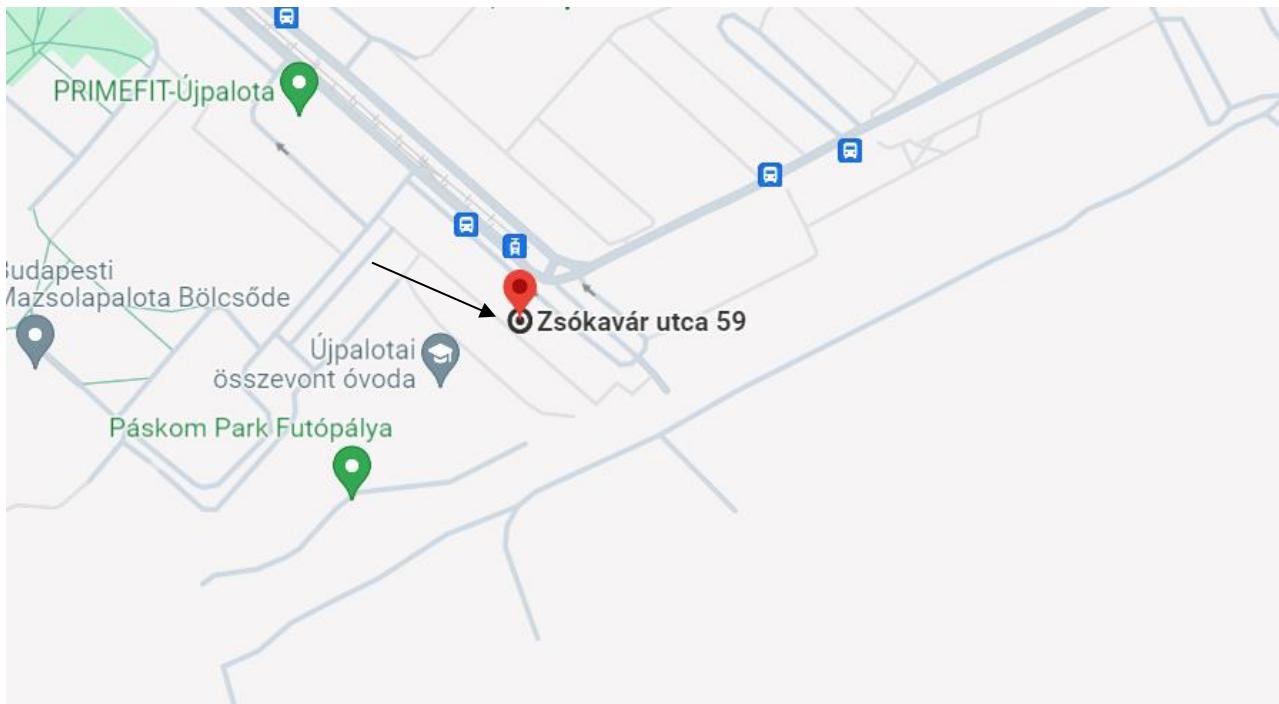
238.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 238. számmal jelölt Zsókavár u. 59. IV. emelet 17. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22939 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. villanyóra



08. lakás bejárata



09. konyha



10. ablakszerkezet



11. félszoba



12. fürdőszoba



13. vízórák



14. wc



15. beázás



16. szoba



17. radiátor



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26926/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/196/A/116 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Sárfű utca 21. 6. emelet. ajtó:20.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	69	2 2	69/7088	állami
-------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999976/1999/

2. bejegyző határozat: 125771/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 125771/1992/1992.06.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 211

Helyrajzi szám: 91158/196

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1478
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		60.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	2 666 895
F 18	Becsült érték	2015	2 666 895

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 211

Helyrajzi szám: 91158/196

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 934 022	2 934 022
F 17.2	Bruttó érték változás	2015	- 267 127	2 666 895

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 211

Helyrajzi szám:

91158/196

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Sárfű utca 15-21	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1478	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon	7	
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 211

Helyrajzi szám:

91158/196

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		19 170 345
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		80 094 220
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 211

Helyrajzi szám: 91158/196

A/116

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Sárfű utca 15-21			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 2119	VI. emelet	ajtó: 20.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 69		
L 04		közös tulajdoni hányada:	69/7088		
L 05	A lakásból résztulajdon:	69/7088			
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	31.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	18.6	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	1.3	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	68.7	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	68.7	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 211

Helyrajzi szám: 91158/196

A/116

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	2 466 632
L 43	Becsült érték	2010	10 401 632
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 2,7 m2 alapterületű loggia tartozik, ami 1/2-es szorzóval van beszámítva az alapterületbe.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 211

Helyrajzi szám: 91158/196

A/116

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 437 222	437 222
L 42.2	Bruttó érték változás	2007	+ 2 222 245	2 659 467
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	- 192 835	2 466 632

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. október 11.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 21. 6. emelet 20. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/196/A/116	Bérbeadás jogcíme:	lakásgazdálkodási érdek alapján, felújítási kötelezettséggel lakáscsere
	Alapterület:	69 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tul. hányad:	69/7.088		
	Szobák száma:	2+2 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	2007.10.01.
	INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	1.478 m <sup>2</sup>	
Lakások száma összesen:		128 db	Ebből önkormányzati:	13 db
Társasházzá alakítás:		1992. június 04.		

#### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 37. 3. emelet 19. ajtó
	Bérbeadás jogcíme:	méltányosságból, szociális alapon
	Típusa	határozott, majd 2004. december 01. napjától határozatlan
	Kezdet:	2001. december 1.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 21. 6. emelet 20. ajtó	2007.10.01.–2023.10.11.	16 év 10 nap
2.	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 37. 3. emelet 19. ajtó	2001.12.01.–2007.09.30.	5 év 9 hónap 30 nap
ÖSSZESEN:		2001.12.01 – 2023.10.11.	21 év 10 hónap 10 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerint			35 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Sárfű utca 21. 6. emelet 20. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **2001. december 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Sárfű utca 21. 6. emelet 20. ajtó szám alatti lakás Bérők részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024. JAN 23.



\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményvét a csatolt melléklet tartalmazza

**A Sárfű utca 21. 6. emelet 20. ajtó szám alatti lakás  
lőrlők részére történő elidegenítését**

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értébecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



*Cserdiné Németh Angéla*  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0085

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Sárfű u. 21. 6. em. 20.



szám alatti

91158/196/A/116 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0085
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Sárfű u. 21. 6. em. 20.
Helyrajzi száma	: 91158/196/A/116
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 69 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 69 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 565 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1478 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 69 / 7088
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **39 000 000 Ft**  
azaz **Harminckilencmillió- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 220 000 Ft**  
azaz **Egymillió-kettőszázhuszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. január 30.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 8.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1156 Budapest, Sárfű u. 21. 6. em. 20.
Tulajdoni lap szerinti területe:	69,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	91158/196/A/116
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Sárfű utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 32 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület 6. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása lemezzradiátorokkal történik, átalánydíjas elszámolással. 2020-22 között 2 db egyedi légkondicionáló került beépítésre. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, tapétázottak, melyet a vízeshelyiségben csempe egészít ki. A nyílászárók környékén lokálisan ázás miatti kisebb vizesedési nyomok tapasztalhatók, melyek a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják, esztétikai hibának minősülnek. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, fa tok- és szárny szerkezettel készített egyesített szárnyú ablakok, jellemzően vetemedett szerkezeti elemekkel, felújítandó állapotban. A bejárati ajtó 2015-ben cserélve bérlő által. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970-es évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	2 db légkondicionáló beépített	újszerű
Belső terek felülete:	festett, tapátázott, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, egyesített szárnyú	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2020-2022	
Felújítás tárgya:	egyedi légkondicionáló beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**5.1.3. Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	1478 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	69	/ 7088
Albetétre jutó telek terület:	14,39 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>1 220 000 Ft</b>	<b>, Egymillió-kettőszázhuszezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Sárfű u. 21. 6. em. 20.	Budapest, XV. Zsókavár	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		46 000 000 Ft	44 000 000 Ft	47 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	T (2023)	K (2024)
		-10%	0%	-10%
Fajlagos egységár:		591 429 Ft/m <sup>2</sup>	637 681 Ft/m <sup>2</sup>	617 014 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com / 33955187	saját adatbázis	ingatlan.com / 33939503
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	jó -5%	jó-felújított -5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távfűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	1970/80	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	szigetelt -5%	szigetelt -5%	szigetelt -5%
Összes korrekció*:		-10%	-10%	-5%
Korrigált egységár:		533 469 Ft/m <sup>2</sup>	573 913 Ft/m <sup>2</sup>	587 398 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		565 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		39 000 000 Ft		
<b>azaz: Harminckilencmillió- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 9. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, jó műszaki állapotban, a ház panelprogramban részt vett.
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, felújított műszaki állapotban, a ház szigetelt
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 6. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes-jó műszaki állapotban, a ház szigetelt

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Sárfű u. 21. 6. em. 20.	XV. Ker. Páskom park	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	69	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>61</b>
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		<b>220 000</b>	<b>220 000</b>	<b>180 000</b>
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 829	2 829	2 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 690 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 831 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 634 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 719 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 4. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33933299
2. adat: Újpalota, közepes állapotú, 8. emeleti, 3 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33790708
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 9. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33826571

<b>Hozamszámítás</b>		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 719 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 026 199 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	60 786 Ft
Igazgatási költségek:	2%	40 524 Ft
Egyéb költségek:	5%	101 310 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>202 620 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 823 579 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>26 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**26 100 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-egyszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	39 000 000 Ft	100%	39 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>39 000 000 Ft</b>		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**39 000 000 Ft**

azaz, **Harminckilencmillió- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontárgyértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Sárfű u. 21. 6. em. 20.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **39 000 000 Ft**  
azaz **Harminckilencmillió- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. január 30.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 8.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26926/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/196/A/116 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Sárfű utca 21. 6. emelet. ajtó:20.

**II RÉS Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	69	2 2	69/7088	állami
-------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999976/1999/

**2. bejegyző határozat: 125771/1992/1992.06.22**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**III RÉS Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 125771/1992/1992.06.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

**III RÉS Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont  
alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV.ker.Önkormányzat képviselőjében a Palota Holding Rt. (Budapest, XV.Pattogós u.4/a.), az 10695 sz. tulajdoni lapon, 91158/196 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, XV.ker. Sárfű u. 15-17-19-21. alatti, a Főv.XV.ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. 1478 m<sup>2</sup>-es telek.
- II. Az alap, a külső körítőfalak, a lakásokat elválasztó közfalak, földemek, tetőszerkezet,



- 2 -

- tetőfedés, külső homlokzati burkolás és lakóház bejárati kapui a lépcsőkkel és korlátokkal.
- III. Pincelejárát, pincei előterek, folyosók és lomkamrák.
  - IV. Transzformátor helyisége.
  - V. Hőközpont a FÖTAV csatlakozó pontjáig beépített épületgépészeti berendezésekkel és szerelvényekkel.
  - VI. Földszinti előterek és közlekedők a beépített épületgépészeti védőszekrényekkel.
  - VII. Szárítóhelyiségek.
  - VIII. Gondnoki irodahelyiség.
  - IX. Gyermekkocsitárolók.
  - X. Lépcsőházak.
  - XI. Emeleti folyosók a beépített épületgépészeti védőszekrényekkel.
  - XII. Személyfelvonók.
  - XIII. Shunt-szellőzők.
  - XIV. Tetőfelépítmények és átjáró folyosók.
  - XV. Elektromos fővezetékek a bekötéstől a külön tulajdon mérőórájáig.
  - XVI. Gázvezetékek a külön tulajdon fogyasztójáig.
  - XVII. Ivó és melegvíz gerincvezetékek a külön tulajdon leágazásáig.
  - XVIII. Ejtővezetékek és szennyvíz alapvezetékek a külön tulajdon bekötésétől a telekhatárig.
  - XIX. Központi fűtés előremenő és visszatérő vezetékai a külön tulajdon hőleadójáig.
  - XX. Kaputelefonok.
  - XXI. Házvilágítási szerelvények és házvilágítási hálózat.
  - XXII. Levélszekrények.
  - XXIII. Szemétdobók és szeméttárolók.

2) A közös tulajdon 7088/7088, azaz hétezer nyolcvannyolc/hétezer nyolcvannyolc tulajdoni hányadból áll.

*B. Külön tulajdon*

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint:

- 18 -

113.

Az önkormányzatot illeti a terveken 113. számmal jelölt Sárfű u. 21. V. emelet 17. ajtó alatti, 2 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/7088 eszmei hányad.

114.

Az önkormányzatot illeti a terveken 114. számmal jelölt Sárfű u. 21. VI. emelet 18. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 61 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 61/7088 eszmei hányad.

115.

Az önkormányzatot illeti a terveken 115. számmal jelölt Sárfű u. 21. VI. emelet 19. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/7088 eszmei hányad.

116.

Az önkormányzatot illeti a terveken 116. számmal jelölt Sárfű u. 21. VI. emelet 20. ajtó alatti, 2 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/7088 eszmei hányad.

117.

Az önkormányzatot illeti a terveken 117. számmal jelölt Sárfű u. 21. VII. emelet 21. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 61 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 61/7088 eszmei hányad.

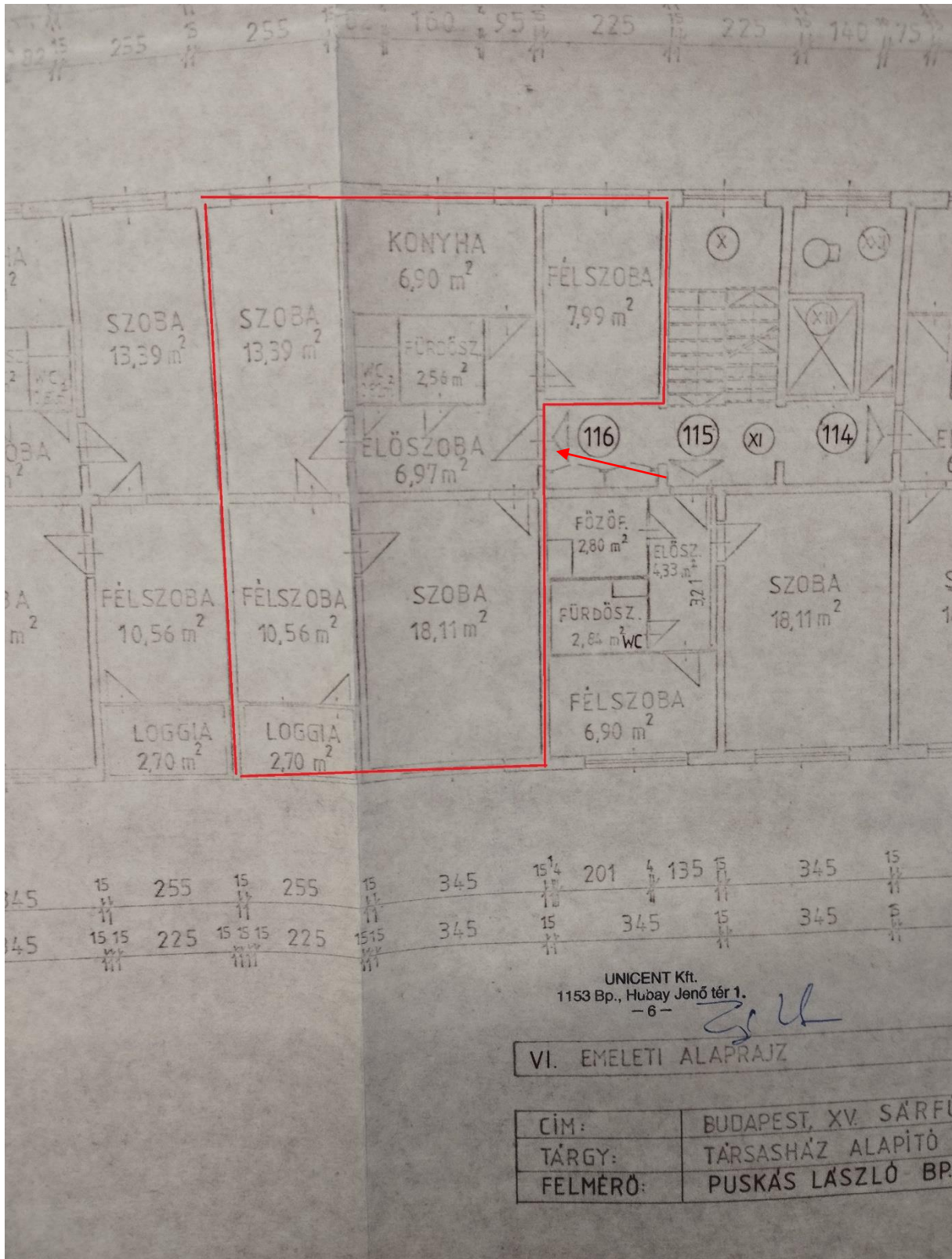
118.

Az önkormányzatot illeti a terveken 118. számmal jelölt Sárfű u. 21. VII. emelet 22. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/7088 eszmei hányad.

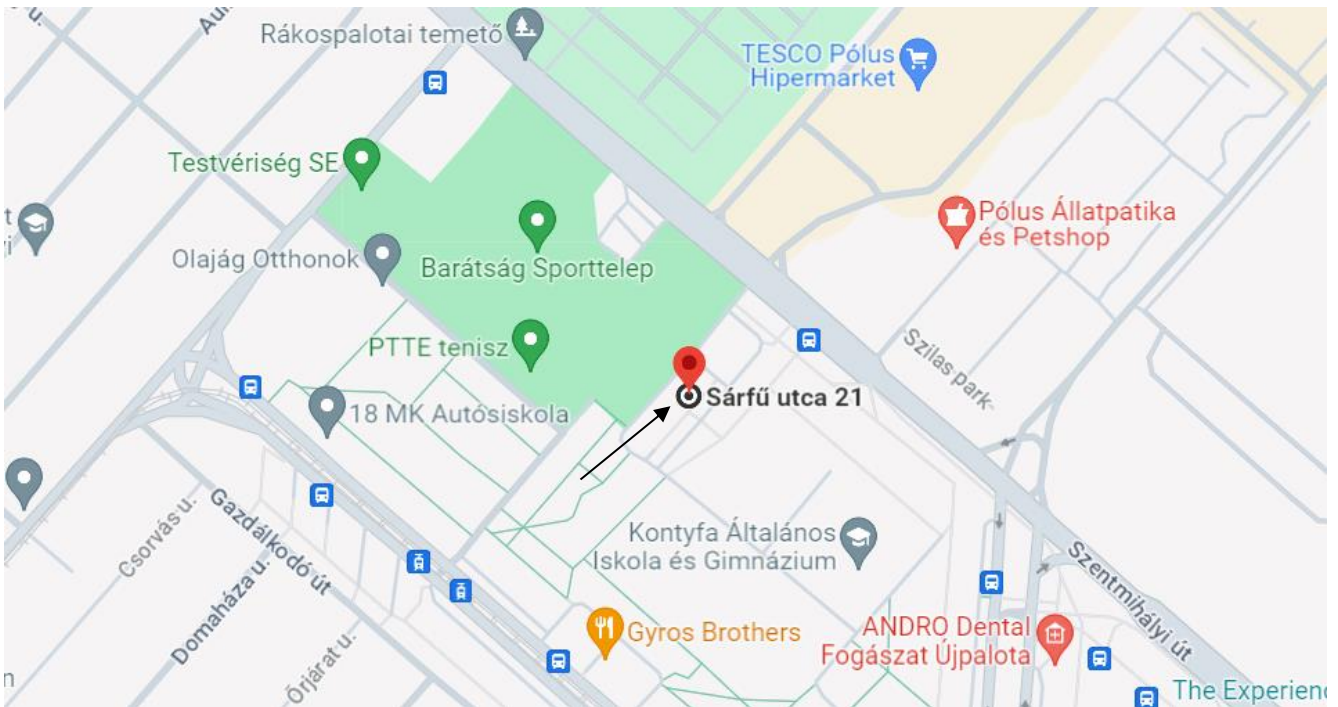
119.

Az önkormányzatot illeti a terveken 119. számmal jelölt Sárfű u. 21. VII. emelet 23. ajtó alatti, 2 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/7088 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. villanyóra



08. előszoba



09. konyha



10. ablakszerkezet



11. szoba



12. fürdőszoba



13. vízórák



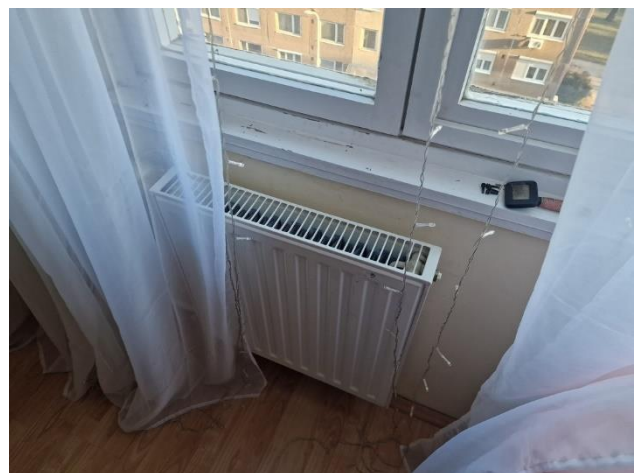
14. padozat



15. szoba



16. klíma



17. radiátor

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26964/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/159/A/34 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 58. 5. emelet. ajtó:33.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	1 2	158/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 94028/1994/1994.04.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 94028/1994/1994.04.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER Bocsikai utca 1-3

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 205

Helyrajzi szám:

91158/159

Sorszám:

1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	488
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		80.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 578 331
F 18	Becsült érték	2019	1 578 331

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 205

Helyrajzi szám: 91158/159

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 1 617 134	1 617 134
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 38 803	1 578 331

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 205

Helyrajzi szám:

91158/159

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társsház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Páskomliget utca 58		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	488	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon			7
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon			2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:				db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség			1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 205

Helyrajzi szám:

91158/159

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5
		név:	Palota Holding ZRt.	
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.	
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5
		név:	VÁROS FM Kft.	
		cím:		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		9 450 693
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		68 873 991
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 8./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 205

Helyrajzi szám: 91158/159

A/34

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 58			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/>	V. emelet	ajtó: 33.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	158/10000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	158/10000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	<input type="text"/>		5
	Vagyon típusa:	<input type="text"/>			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	<input type="text"/>		1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz	<input type="text"/>		7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	<input type="text"/>		2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	<input type="text"/>		1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	<input type="text"/>		2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/>	1	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>		L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>		L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/>	2	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	17.9	
L 22		hall:	db: <input type="text"/>		L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/>	1	L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	5	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/>	1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	5.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	<input type="text"/>	1	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>		L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 31		WC:	db: <input type="text"/>	1	L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	.8	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 34	Tároló helyiség:	db: <input type="text"/>	1	L 35	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	2.8		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 37	Egyéb helyiség:	db: <input type="text"/>		L 38	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>			
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	52.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	52.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 8. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 205

Helyrajzi szám: 91158/159

A/34

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2012	650 085
L 43	Becsült érték	2012	7 009 143
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 8. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 205

Helyrajzi szám: 91158/159

A/34

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 482 963	482 963
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 942	483 905
L 42.3	Bruttó érték változás	2012	+ 166 180	650 085

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
JEGYZŐI IRODA / VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/1668-3/2023

Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:  
dr. Jónás-Varga Cintia

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	<b>Benyújtás időpontja:</b>	2023. november 21.		
	<b>Benyújtó:</b>			
	<b>Születési hely, idő:</b>			
	<b>Anyja neve:</b>			
	<b>Bérlői státusz:</b>	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	<b>Pontos címe:</b>	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 58. 5. emelet 33. ajtó		
	<b>Helyrajzi száma:</b>	91158/159/A/34	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	lakáscsere
	<b>Alapterület:</b>	53 m <sup>2</sup>	<b>Bérleti jogviszony típusa:</b>	határozatlan
	<b>Eszmei tulajdoni hányad:</b>	158/10.000		
	<b>Szobák száma:</b>	1+2 félszobás	<b>Bérleti díj kategória:</b>	piaci
	<b>Komfortfokozat:</b>	összkomfortos	<b>Kezdetre:</b>	1984.05.01.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	<b>Telek nagyság:</b>	488 m <sup>2</sup>		
	<b>Lakások száma összesen:</b>	65 db	<b>Ebből önkormányzati:</b>	10 db
	<b>Társasházzá alakítás:</b>	1994. március 01.		



## 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 58. 5. emelet 33. ajtó	1984.05.01.– 2018.06.26. [redacted] érlőtársak	34 év 1 hónap 26 nap
		2018.06.27. – 2023.11.21. kizárólagos bérlő házasság felbontását követően	5 év 4 hónap 25 nap
ÖSSZESEN:		1984.05.01.– 2023.11.21.	39 év 6 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

## 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

## 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 58. 5. emelet 33. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



## 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya 1984. május 1. napjától kezdődően folyamatos, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből 45 % kedvezmény illeti meg. A Vagyongazdálkodási Osztály megjegyzi, hogy a rendelkezésre álló iratok alapján a tárgyi lakás bérleti jogát csere útján szerezte meg a Bérlő, azonban további bérleti jogviszony vizsgálatára nem került sor, tekintettel arra, hogy a legmagasabb kedvezmény megadható a Bérlő részére.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. Páskomliget utca 58. 5. emelet 33. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23,

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményvét a csatolt melléklet tartalmazza

A Páskomliget utca 58. 5. emelet 33. szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérlő részére

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



*Cserdiné Németh Angéla*  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0086

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskomliget u. 58. 5. em. 33.



szám alatti

91158/159/A/34 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0086
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget u. 58. 5. em. 33.
Helyrajzi száma	: 91158/159/A/34
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 53 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 614 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 488 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 158 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **32 500 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **660 000 Ft**  
azaz **Hatszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 6.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1156 Budapest, Páskomliget u. 58. 5. em. 33.
Tulajdoni lap szerinti területe:	53,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	91158/159/A/34
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. Az 1 lépcsőházzal rendelkező, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton 2017-ben utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, a lépcsőházban 1 személylift beépített.

Az értékelt ingatlan az épület 5. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása lemezzelvezetővel történik, átalánydíjas elszámolással. 2015 környékén lett cserélve a padozaton a kerámiaburkolat (bérlői költség). A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos/jó igény szintet tükröznek, a padozaton minden helyiségben kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vízvesztésben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárók közül 3 darab lett 2014-ben cserélve önkormányzati finanszírozásban. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, a fürdőben kisebb vakolathibák, melyek nem számottevőek.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

##### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, töbrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		felújított
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett		felújított

##### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:		
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2014-2017	
Felújítás tárgya:	homlokzat szigetelése és színezése, ablakok cseréje, padló- és falburkolatok részleges cseréje, elektromos mérőóra és villamoshálózat részleges cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadáki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektork likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	488 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	158	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,71 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>660 000 Ft</b>	<b>, Hatszázhatvanezer- Ft .</b>



## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskomliget u. 58. 5. em. 33.	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 900 000 Ft	39 800 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		626 604 Ft/m <sup>2</sup>	675 849 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33372560	ingatlan.com - 33946308	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	3. emelet 0%	4. emelet 0%	1. emelet 0%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó szigetelt	nem szigetelt 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		0%	-10%	0%
Korrigált egységár:		626 604 Ft/m <sup>2</sup>	608 264 Ft/m <sup>2</sup>	606 233 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		614 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		32 500 000 Ft		
azaz: Harminckettőmillió-ötszázezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 3. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+2 szobás, műanyag ablakokkal jó-felújított állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal felújított állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskomliget u. 58. 5. em. 33.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	53	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 742 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 454 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 116 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 104 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 104 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 776 730 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	53 302 Ft
Igazgatási költségek:	2%	35 535 Ft
Egyéb költségek:	5%	88 836 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>177 673 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 599 057 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>22 800 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**22 800 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	32 500 000 Ft	100%	32 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	22 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>32 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**32 500 000 Ft**

azaz, **Harminckettőmillió-ötszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskomliget u. 58. 5. em. 33.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 500 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-ötszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 6.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26964/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/159/A/34 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 58. 5. emelet. ajtó:33.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	53	1 2	158/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999984/1999/				

**2. bejegyző határozat: 94028/1994/1994.04.11**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18  
jogcím: eredeti felvétel 94028/1994/1994.04.11  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER Bocskai utca 1-3

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Városi M Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Budapest XV. ker. Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 58.

**I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a Palota-Holding RT. (Bp. XV. Erdőkerülő u. 36/c.), mint az ingatlan kezelője a Bp. XV. kerületi 91158/159/A hrsz. alatt felvett és a 10667 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 58. szám alatti, a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló háziingatlant a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2.§./2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklésai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklések és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszereléseit közös használatának jogával; - a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II. Közös és külön tulajdon****A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt tervekben feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek:	488 m <sup>2</sup>
II. Lépcsőházak (lépcsőkarok, pihenők burkolattal és korláttal):	148,38 m <sup>2</sup>
III. Közlekedők:	278,65 m <sup>2</sup>
IV. Lomkamrák:	110,67 m <sup>2</sup>
V. Felvonó akna:	2,30 m <sup>2</sup>
VI. Transzformátorház	67,56 m <sup>2</sup>
VII. Hőközpont	71,56 m <sup>2</sup>
VIII. Gázmérő helyiség:	14,07 m <sup>2</sup>
IX. Külső lépcső, terasz:	11,70 m <sup>2</sup>
X. Előtér:	12,24 m <sup>2</sup>
XI. Szemétdobó	20,95 m <sup>2</sup>
XII. Mérőóra hely	5,52 m <sup>2</sup>
XIII. Felvonó gépház:	10,71 m <sup>2</sup>
XIV. Nem járható lapostető	343,43 m <sup>2</sup>
XV. Alap- és felmenő falak	
XVI. Födémek (burkotat nélkül), loggia lemezek	
XVII. Talajnedvesség elleni fal- és padlószigetelés	

Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58.

2. oldal

- XVIII. Homlokzat felületképzése, homlokzati nyílászárók és bádogos szerkezetek**
- XIX. Közös helyiségek, közlekedők burkolatai, nyílászárói és berendezései**
- XX. Szellőző rendszer (tetőventillátorok, szerelvények, szellőzőcsatornák)**
- XXI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**
- XXII. Csatorna bekötések, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**
- XXIII. Elektromos bekötések, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig**
- XXIV. Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**
- XXV. Fűtési felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségű hőleadó felületekig**
- XXVI. Központi melegvíz felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**

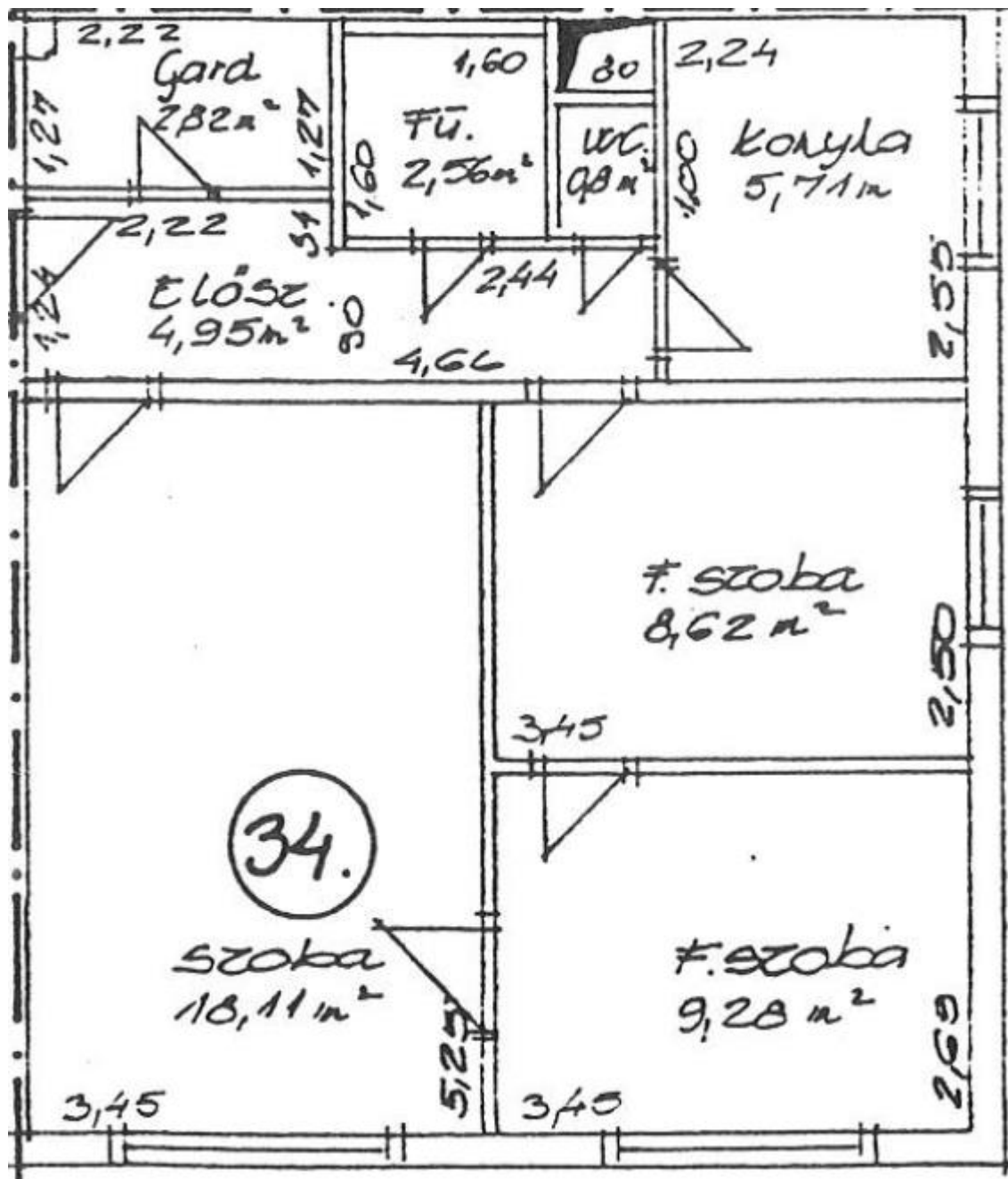
## 2. A közös tulajdon 10000/10000 tulajdoni hányadból áll.

### B. Külön tulajdon:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze -a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával tulajdoni hányaduknak megfelelően- az egyes társasházi öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével a mellékelt tervek és a műleírás szerint:

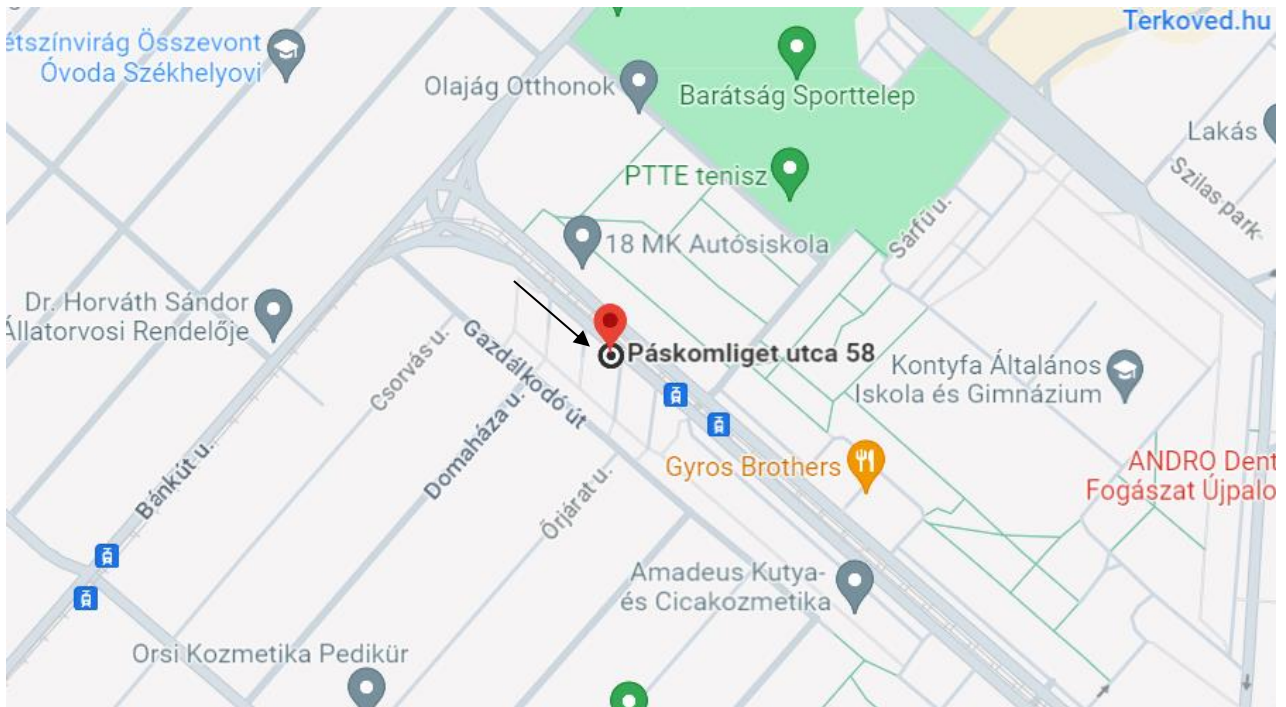
- 28. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/28 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám IV. emelet 27. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 52.85 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.
- 29. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/29 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám IV. emelet 28. ajtó 1+1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 106/10000 hányad.
- 30. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/30 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám IV. emelet 29. ajtó 2+1\*1/2 szobás, 64.76 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
- 31. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/31 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám V. emelet 30. ajtó 2+1\*1/2 szobás, 64.76 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
- 32. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/32 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám V. emelet 31. ajtó 1+1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 106/10000 hányad.
- 33. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/33 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám V. emelet 32. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 52.85 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.
- 34. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/34 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/34 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám V. emelet 33. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 52.85 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.
- 35. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 35. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10667/35 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/35 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 58. szám V. emelet 34. ajtó 1+1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 106/10000 hányad.

ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



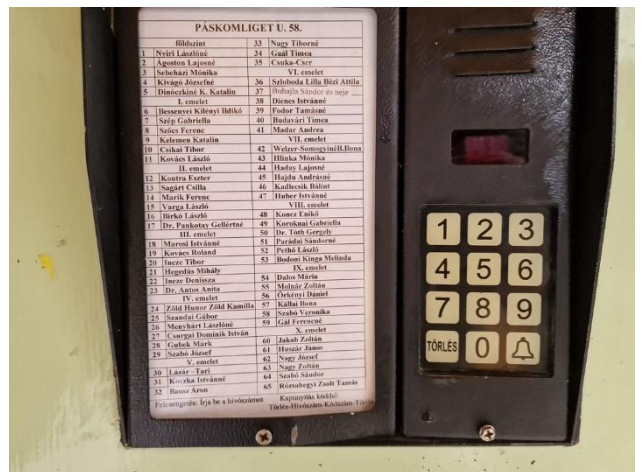
02. utcakép



03. homlokzat



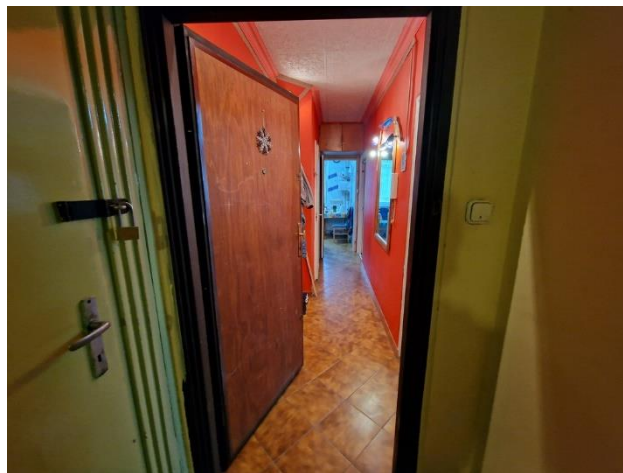
04. lépcsőházi bejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



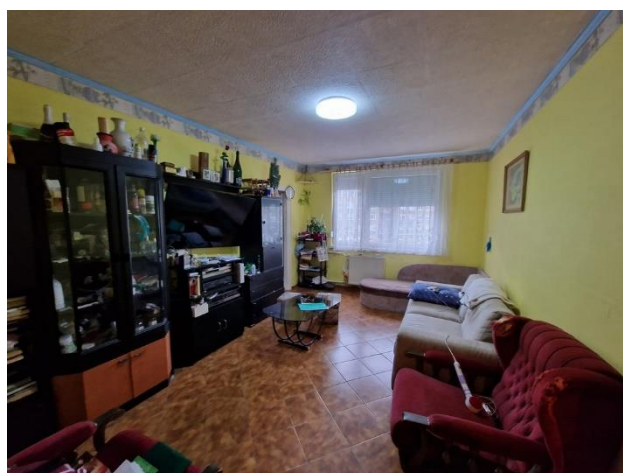
08. vízórák



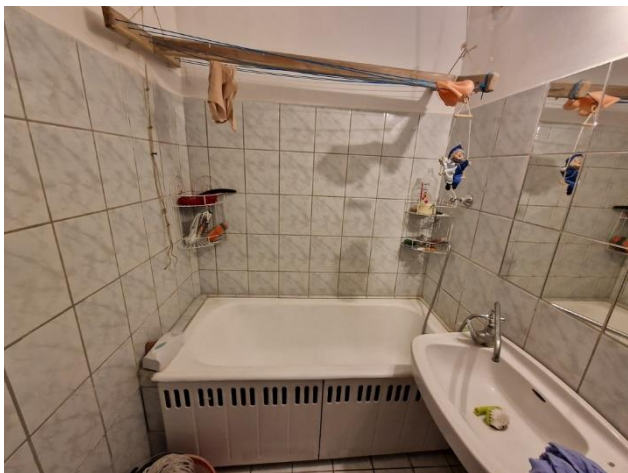
09. villanyóra



10. konyha



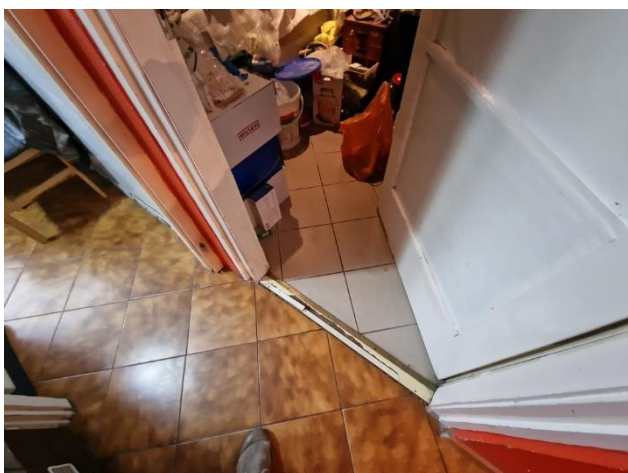
11. szoba



12. fürdőszoba



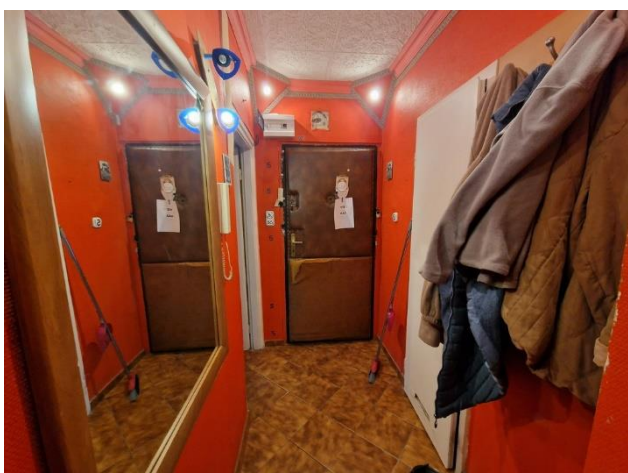
13. szoba



14. padozat



15. ablakszerkezet



16. előszoba



17. radiátor

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/26969/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/71/A/5 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Kőrakás park 34. ajtó:5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	64	2 1	64/3309	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999981/1999/1999.04.22

2. bejegyző határozat: 125804/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125804/1992/1992.06.22

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125804/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	523
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		76.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2006	2 718 325
F 18	Becsült érték	2003	2 834 493

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 834 493	2 834 493
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 116 168	2 718 325

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám:

91158/71

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Körakás park 34
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	523
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám:

91158/71

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		17 609 078
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		108 773 071
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 14. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Körakás park 34			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsóház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 64		
L 04		közös tulajdoni hányada:	64/3309		
L 05	A lakásból résztulajdon:	64/3309			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: <input type="text"/> 2	L 13	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 31.4	
L 14		szoba hálófülkével:	db: <input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db: <input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db: <input type="text"/> 1	L 21	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 10.4	
L 22		hall:	db: <input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db: <input type="text"/> 1	L 25	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 6.5	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	<input type="text"/> 1	L 27	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	<input type="text"/> 1	L 29	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 31		WC:	db: <input type="text"/> 1	L 32	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> .8	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 34	Tároló helyiség:	db: <input type="text"/> 2	L 35	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 4.2		
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 37	Egyéb helyiség:	db: <input type="text"/> 1	L 38	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 1.4		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 64.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 64.1	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 14. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/5

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2003	340 794
L 43	Becsült érték	2004	7 700 794
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 2,85 m<sup>2</sup>-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva a lakás alapterületébe.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 14. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/5

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 340 794	340 794

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
JEGYZŐI IRODA / VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/ 25 - 1 /2024  
Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály  
Ügyintéző:

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 1.	
Iktatószám:	2/25-1/2024
2024 JAN 19.	
1104 ea	
Ügyintéző: H.L.	

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Polgármesteri Hivatal  
Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény  
kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlo által benyújtott vételi  
szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. november 14.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	Bérlő
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 34. földszint 5. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/71/A/5	Bérbeadás jogcíme:	új kiutalás
	Alapterület:	64 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	64/3309		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdetre:	1983.03.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	523 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	65 db	Ebből önkormányzati:	14 db
	Társasházzá alakítás:	1992. június 04.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 34. földszint 5. ajtó	1983.03.01. –2023.11.14.	40 év 8 hónap 16 nap
ÖSSZESEN:		1983.03.01. –2023.11.14.	40 év 8 hónap 16 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt** kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A **Kórákás park 34. földszint 5. ajtó szám alatti lakás** elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **1983. március 1. napjától kezdődően folyamatos**, a *XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a **Vagyongazdálkodási Osztály** támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest. XV. kerület Kórákás park 34. földszint 5. ajtó szám alatti lakás **Bérők** részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024. JAN 23.



A **Kórákás park 34. földszint 5. ajtó szám alatti lakás** **Edít Bérők** részére történő elidegenítését

a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0087

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Kőrakás park 34. ajtó: 5.



szám alatti

91158/71/A/5 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0087
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Kórákás park 34. ajtó: 5.
Helyrajzi száma	: 91158/71/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 64 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 64 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 522 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 523 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 64 / 3309
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: földszinti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **33 400 000 Ft**  
azaz **Harminchárommillió-négyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **860 000 Ft**  
azaz **Nyolcszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. január 30.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 2.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Kőrakás park 34. ajtó: 5.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 64,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/71/A/5  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Kőrakás parkban, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja jellemzően az eredetileg beépített radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igény szintet tükröznek, jelentősebb felújításban nem részesültek az elmúlt időszakban, a padlózaton hagyományos csaphornyos parketta, valamint kerámialap elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, egyesített szárnyú, dupla üvegezésű ablakok, melyek szerkezeti elemei részben vetemedettek. Statikai vagy esztétikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

##### Épület:

Épület építési éve:	1970-es évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre		átlagos

##### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, egyesített szárnyú, dupla üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	523 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	64	/ 3309
Albetétre jutó telek terület:	10,12 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>860 000 Ft</b>	<b>, Nyolcszázhatvanezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Kőrakás park 34. ajtó: 5.	Budapest, XV. Erdőkerülő utca	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	64 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 500 000 Ft	35 500 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		538 525 Ft/m <sup>2</sup>	602 830 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33892340	ingatlan.com - 33767912	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló -1%	kisebb -2%	kisebb -2%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	10. emelet 0%	2. emelet -5%	1. emelet -5%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
<b>Összes korrekció*:</b>		-1%	-17%	-12%
Korrigált egységár:		535 293 Ft/m <sup>2</sup>	499 143 Ft/m <sup>2</sup>	532 568 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		522 000 Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		33 400 000 Ft		
<b>azaz: Harminchárommillió-négyszázezer - Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, felújítandó állapotban, a ház szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 2. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Kőrakás park 34. aító: 5.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	64	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-11%</b>	<b>-6%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 711 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 412 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 080 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 067 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 067 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 119 910 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	63 597 Ft
Igazgatási költségek:	2%	42 398 Ft
Egyéb költségek:	5%	105 996 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>211 991 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 907 919 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>27 300 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**27 300 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-háromszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	33 400 000 Ft	100%	33 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 300 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>33 400 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**33 400 000 Ft**

azaz, **Harminchárommillió-négyszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Kőrakás park 34. ajtó: 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **33 400 000 Ft**  
azaz **Harminchárommillió-négyszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. január 30.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 2.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>



TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/26969/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület**            **91158/71/A/5 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Kőrakás park 34. ajtó:5.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	64	2 1	64/3309	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999981/1999/1999.04.22

**2. bejegyző határozat: 125804/1992/1992.06.22**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 125804/1992/1992.06.22

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125804/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

7

**Társasháztulajdont  
alapító okirat**

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING Részvénytársaság a 10596 sz. tulajdoni lapon, 91158/71 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Kőrakás park 34. sz. alatti, a Fővárosi XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklékai és a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

**Közös és külön tulajdon**

**A. Közös tulajdon**

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 523 m<sup>2</sup>.
- II. Alap és felmenőfalak (panelok), pillérek szellőzők.
- III. Kőrbemenő földem burkolat nélkül, valamint

## MŰSZAKI LEÍRAS

a Budapest XV. ker. 10596 sz. tulajdoni lapon 91158/71 hrsz. alatt felvett, természetben: Budapest, XV. ker. Kőrakás park 34. szám alatt fekvő ingatlan alapító okiratához.

### I. Az előzmények ismertetése

Jelen műszaki leírás a 13 tervlapból álló felmérési tervdokumentáció részét képezi, azzal együtt kezelendő. Az elkészült felmérési tervdokumentáció célja az épület terjedelmi adatainak (bérlemények, közös területek, stb.) egyértelmű meghatározása. A műszaki állapot kizárólag szemrevételezés alapján kerül ismertetésre, helyszíni vizsgálat, szerkezetfeltárás nem készült. A nem látható épületszerkezetek (alapozás, födém szerkezetek, stb.) az építési korra, az épület jellegére, stb. vonatkozó jellemzők alapján kerültek valószínűsítésre.

### II. Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota

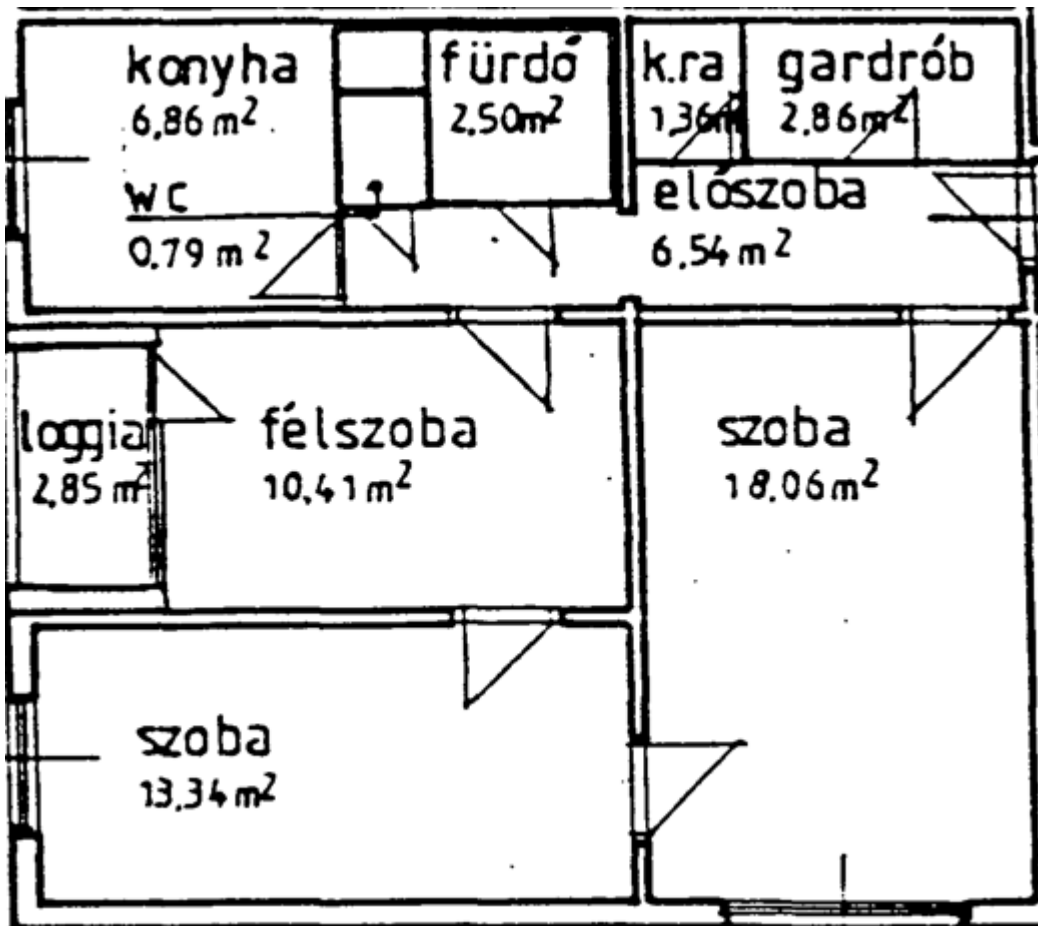
#### 1. Általános ismertetés

Az épület a Kőrakás park 34. szám alatt elhelyezkedő pontház, 1 db főbejárattal és az ehhez kapcsolódó lépcsőházzal. Szerkezetileg a pince doboz alapú monolit vasbeton vázához kapcsolódik a 10 emelet magasságú panelszint.

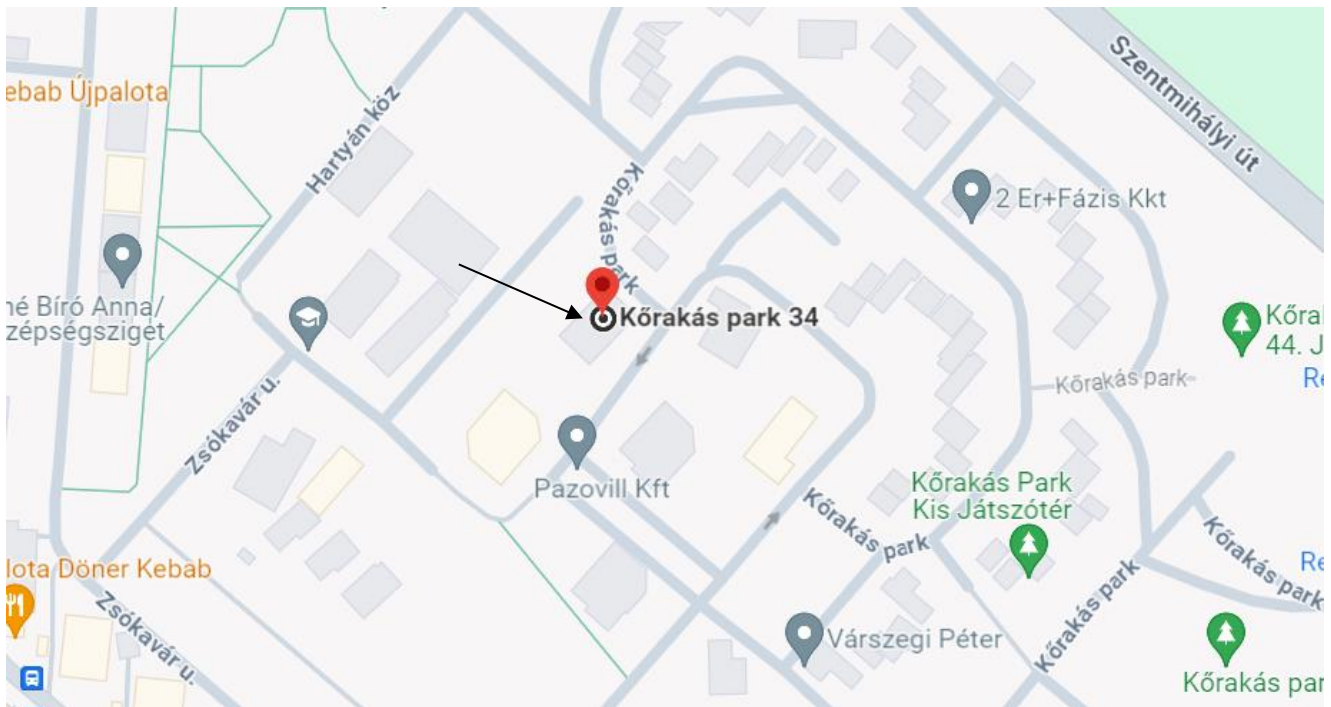
A pince 25 cm falvastagságú monolit vasbeton szerkezet, körülbelül 40 cm vastagságú ellenfödémrel. A pince talajvíz ellen van szigetelve 4 rétegű bitumenes lemezzel. A pincét ennek ellenére a szennyvíz időnként elönti, ami miatt az itt kialakított tárolóhelyiségek használhatatlanok. A pince vasbeton falszerkezet az épület lábát is adja mintegy 70 cm magasságban. A pince födém hőszigetelése nem megfelelő emiatt a földszinti lakások hidegek.

A földszinten található a lakóépület bejárati része szélfogóval és előcsarnokos lépcsőházzal. A szélfogóból nyílik a gyerekkocsi tároló. Az előcsarnokból egy lakásba (f.szint 4.) és a lépcsőházba juthatunk. Innen nyílik még a szeméthyűjtő is. A földszinti lépcsőházból nyílik 4 db lakás. Itt van a Főkapcsoló és Főmérőhelyiség, a lift, és a lépcsőház. A földszinten kialakított lakások sajnos nagyon nyitottak, sok helyen ráccsal védekeznek ez ellen. A bejárati lépcsőház közelsége miatt zajosabbak, hidegebbek és nehezebben tisztán tarthatók.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. villanyóra



08. lakás bejárata



09. konyha



10. ablakszerkezet



11. félszoba



12. fürdőszoba



13. vízórák



14. wc



15. szoba



16. szoba



17. radiátor

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/26971/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/182/A/26 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 47. 7. emelet. ajtó:25.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	65/3648	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

2. bejegyző határozat: 125802/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125802/1992/1992.06.22

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125802/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 321

Helyrajzi szám: 91158/182

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	599
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		73.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	378 379
F 18	Becsült érték	2002	465 506

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 321

Helyrajzi szám: 91158/182

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 378 379	378 379

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 321

Helyrajzi szám:

91158/182

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Páskomliget utca 47		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	599	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik			3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 321

Helyrajzi szám:

91158/182

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2006		1 294 729
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		12 877 429
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 321

Helyrajzi szám: 91158/182

A/26

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 47		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsóház: VII.emelet	ajtó: 25.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	65
L 04		közös tulajdoni hányada:	65/3648	
L 05	A lakásból résztulajdon:	65/3648		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1	
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz	7	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2	

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	31.3	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	8.4	
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	4.8	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	6.2	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	db:	1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		db:		L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	2	L 35	m <sup>2</sup> :	4.3	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	65.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	65.1	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 321

Helyrajzi szám: 91158/182

A/26

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	595 674
L 43	Becsült érték	2004	8 067 796
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 321

Helyrajzi szám: 91158/182

A/26

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 592 796	592 796
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 878	595 674

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. október 27.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest XV. kerület Páskomliget utca 47. 7. emelet 25.		
	Helyrajzi száma:	91158/182/A/26	Bérbeadás jogcíme:	lakásbérleti jogviszony folytató
	Alapterület:	65 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	65/3648		
	Szobák száma:	2 + 1 félszoba	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1975.09.12.
INGATLAN JELLEMZŐ K	Telek nagyság:	nincs adat		
	Lakások száma összesen:	72	Ebből önkormányzati:	2
	Társasházzá alakítás:	1992. június 04.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 47. 7. emelet 25.	1975.09.12-2016.09.05 Bérlő édesanyja, ... bérlet jogcímen, határozatlan időtartamra	48 év 1 hónap
		2017.02.01-2023.10.27. Édesanyja halála után Bérlő lakásbérleti jogviszony rendezése jogcímen, határozatlan időtartamra. A jogviszony folyamatosnak tekinthető.	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1975.09.12-2023.10.27.</b>	<b>48 év 1 hónap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTEKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint</b>			<b>45 %</b>

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérelő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt** kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 47. 7. emelet 25. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérelő bérleti jogviszonya **1975. szeptember 12. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérelő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 47. 7. emelet 25. ajtó szám alatti lakás Bérelő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.

Kovács Lajos  
Vagyongazdálkodási osztályvezető

A Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 47. 7. emelet 25. ajtó szám alatti lakás Bérelő részére történő elidegenítését

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Csérdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Csérdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\*a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0088

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Páskomliget u. 47. 7. em. 25.



szám alatti

91158/182/A/26 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. február

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0088
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget u. 47. 7. em. 25.
Helyrajzi száma	: 91158/182/A/26
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 65 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 65 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 570 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 599 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 65 / 3648
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **37 100 000 Ft**  
azaz **Harminchétmillió-egyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **910 000 Ft**  
azaz **Kilencszáztízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 8.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1156 Budapest, Páskomliget u. 47. 7. em. 25.
Tulajdoni lap szerinti területe:	65,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	91158/182/A/26
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. Az 1 lépcsőházzal rendelkező, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, a lépcsőházban 1 személylift beépített.

Az értékelt ingatlan az épület 7. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása lemezzelvezetővel történik, egyedi mérés mellett. Bérleti költségen 2017-18-ban történt meg a falfelületek felújítása, 2022-ben egyedi légkondicionálók kerültek beépítésre. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében jó igény szintet tükröznek, a padlózaton minden helyiségben kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat 2015-ben cserélték műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. A vizes helyiségek felújítására 2015-ben került sor. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, a fürdőben és az egyéb csatlakozási pontokon kisebb vakolathibák, melyek nem számottevőek, jellemzően javítva bérleti által.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott, jó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

**Épület:**

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre	átlagos

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	2 db egyedi légkondicionáló beépített	újszerű
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2015-2022	
Felújítás tárgya:	2015: ablakok cseréje, fürdő felújítása (padló- és falburkolatok cseréje); 2022: egyedi légkondicionáló beépítése; 2017-18: festés, belső esztétikai felújítás	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	599 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	65	/ 3648
Albetétre jutó telek terület:	10,67 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>910 000 Ft</b>	<b>, Kilencszáztízezer- Ft .</b>



## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskomliget u. 47. 7. em. 25.	Budapest, XV. Erdőkerülő utca	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	65 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 500 000 Ft	35 500 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		538 525 Ft/m <sup>2</sup>	602 830 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33892340	ingatlan.com - 33767912	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló -1%	kisebb -2%	kisebb -2%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	10. emelet 0%	2. emelet 0%	1. emelet 0%
általános műszaki állapot/színvonal	jó	kedvezőtlenebb 10%	hasonló 0%	kedvezőbb 5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>4%</b>	<b>-7%</b>	<b>-2%</b>
Korrigált egységár:		561 143 Ft/m <sup>2</sup>	558 221 Ft/m <sup>2</sup>	591 742 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>570 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>37 100 000 Ft</b>		
<b>azaz: Harminchétmillió-egyszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, felújítandó állapotban, a ház szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 2. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskomliget u. 47. 7. em. 25.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	65	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-11%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 708 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 408 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 240 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 119 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33061184
- adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33879695
- adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 119 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 189 538 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 65 686 Ft
Igazgatási költségek:	2% 43 791 Ft
Egyéb költségek:	5% 109 477 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>218 954 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 970 584 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>28 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**28 200 000 Ft**

azaz **Huszonnyolcmillió-kettőszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	37 100 000 Ft	100%	37 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>37 100 000 Ft</b>		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**37 100 000 Ft**

azaz, **Harminchétmillió-egyszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskomliget u. 47. 7. em. 25.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **37 100 000 Ft**  
azaz **Harminchétmillió-egyszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 8.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/26971/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/182/A/26 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 47. 7. emelet. ajtó:25.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	65/3648	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

**2. bejegyző határozat: 125802/1992/1992.06.22**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 125802/1992/1992.06.22

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125802/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont  
alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV.Ker. Önkormányzat képviselőjében a Palota Holding Rt. , a 10684 sz. tulajdoni lapon, 91158/182 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Páskomliget u. 47. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építványrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 599 m<sup>2</sup>.
- II. Alap és felmenő falak (panelek), pillérek, szellőzők.

- 2 -

- III. Körbemenő földem burkolat nélkül, valamint a záróföldem, a lapostető szigeteléssel.
- IV. A tetőn kívüli szellőzők, villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádógszerkezetek (szegélyek, párkányfedések).
- VI. Külső homlokzatipanel, üvegburkolat.
- VII. Bejárati kapuk, szélfogók, előcsarnok.
- VIII. A földszinten található **irodahelyiség**, gyerekkocsitároló, főkapcsoló, és szeméttedobó helyiség, hőközpont.
- IX. A szerelősínten található rekeszek, tárolók, közlekedőhelyiségekkel.
- X. A lakószínteken lévő takarítószerraktár, a szeméttedobó és mérőhelyiség.
- XI. Lépcsőházak közlekedő előterekkel.
- XII. Felvonó és felvonógépház.
- XIII. Házvilágítási berendezések.
- XIV. Víz nyomóvezetékek a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XV. Gáz gerincvezetékek a telekhatártól a külön tulajdonú helyiségek gázkészülékéig.
- XVI. Csatornavezetékek a külön tulajdontól a telekhatárig.
- XVII. Távfűtési ágvezetékek a hőközponttól a külön tulajdonba lévő hőleadóig, valamint a közös helyiségek hőleadói.
- XVIII. Levélszekrények és kukásedények.
- XIX. Épület körüli járda, előlépcső, aljzatbeton.

2)

A közös tulajdon 3648/3648, azaz háromezer hatszáznegyvennyolc/háromezer hatszáznegyvennyolc tulajdoni hányadból áll.

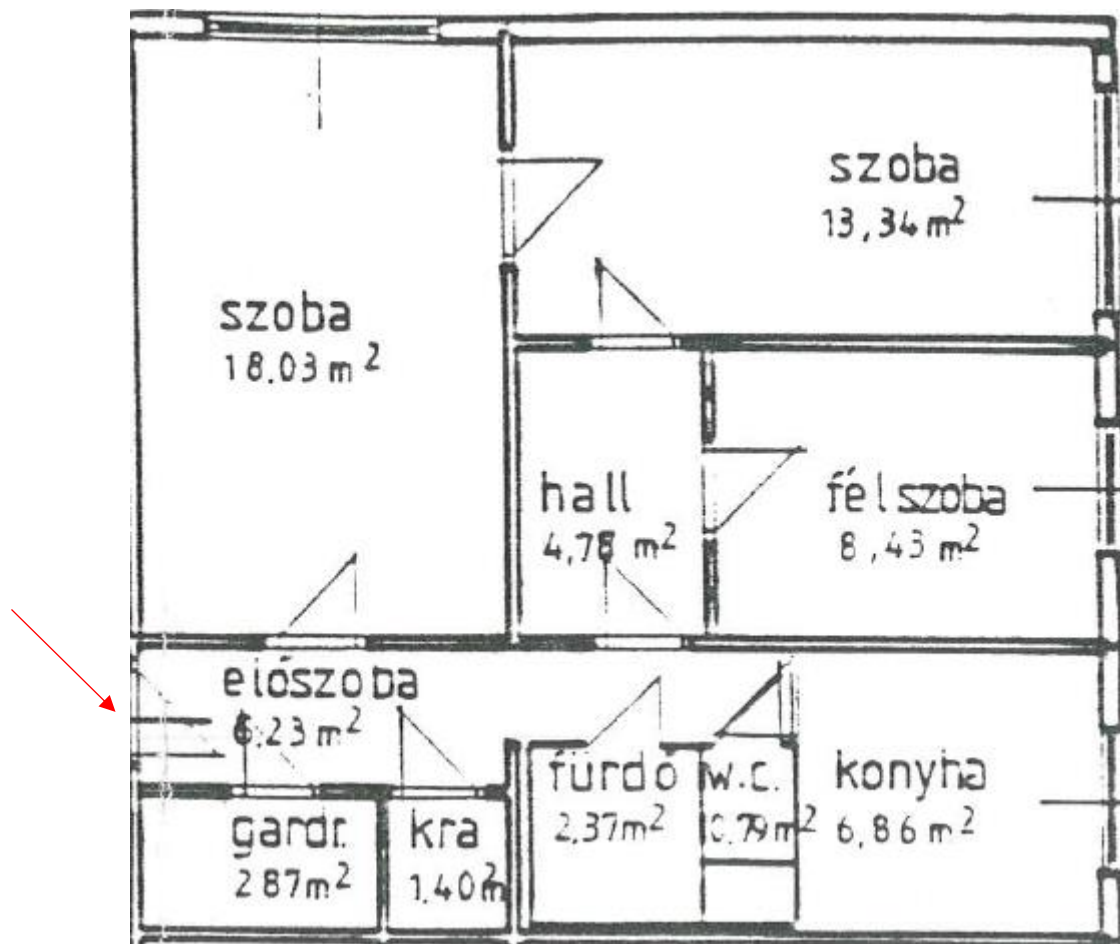
#### B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

26.

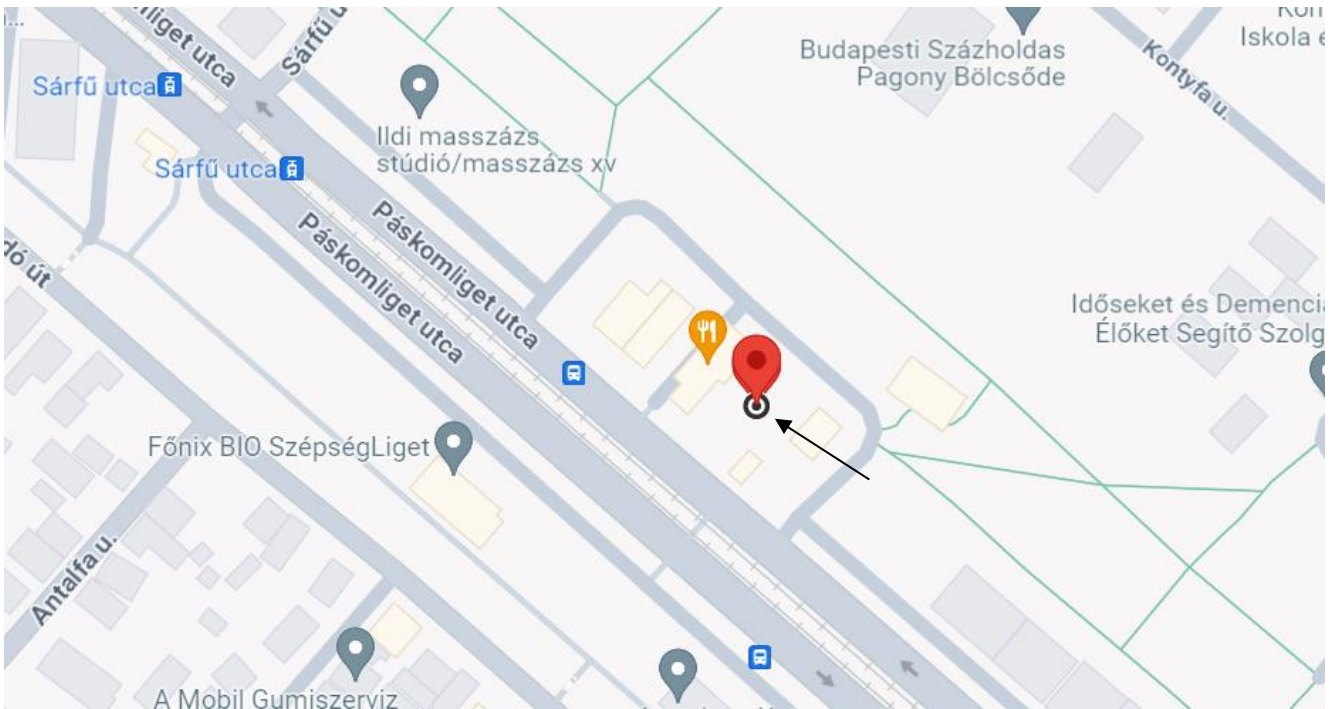
Az önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt Páskomliget u. 47. VII. emelet 25. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, hall, gardrób, WC és kamra mellékhelyiségből álló, 65 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 65/3648 eszmei hányad.

ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



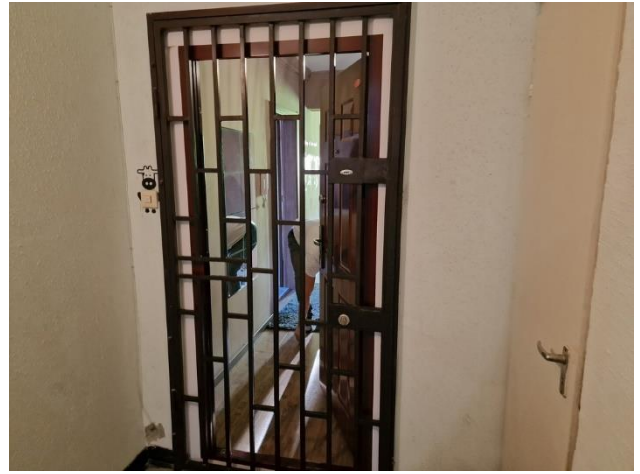
04. lépcsőházi kapubejárat



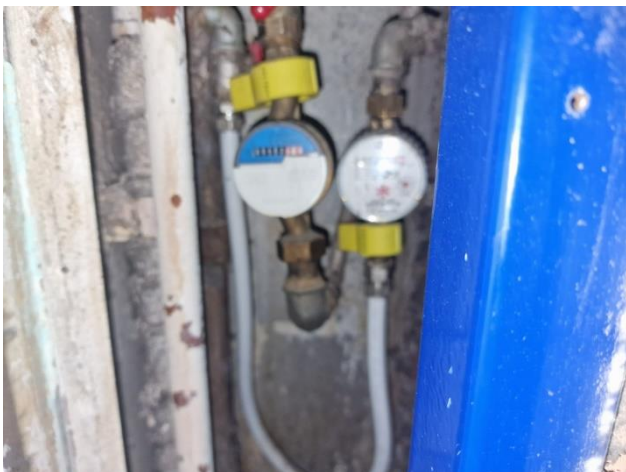
05. lépcsőház



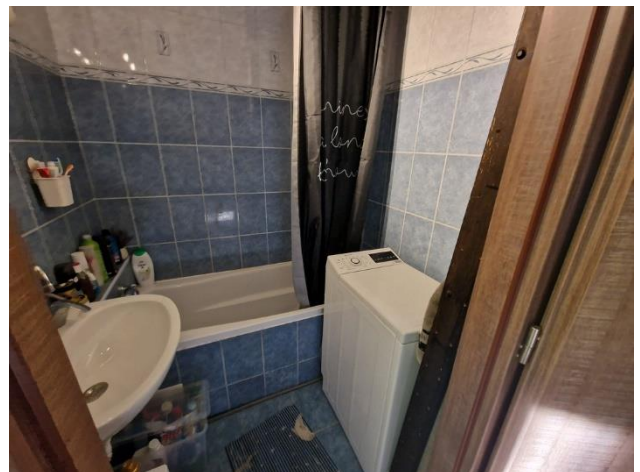
06. villanyóra



07. lakás bejárata



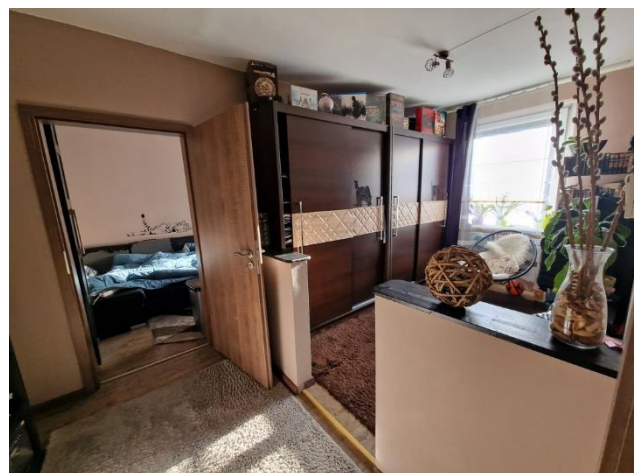
08. vízórák



09. fürdőszoba



10. konyha



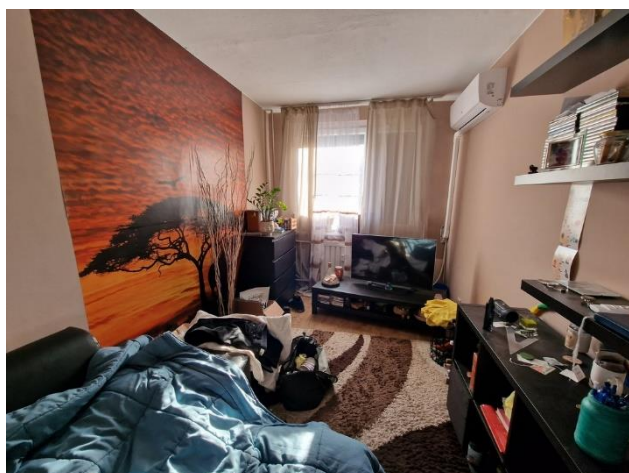
11. előszoba



12. klíma



13. szoba



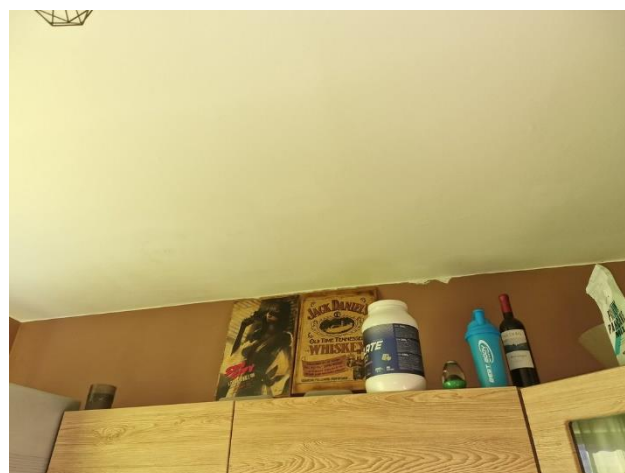
14. szoba



15. radiátor



16. wc



17. mennyezet

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/26975/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/79/A/123 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 53. 9. emelet. ajtó:59.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	2 0	53/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4353
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		72.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	19 837 327
F 18	Becsült érték	2019	20 420 823

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 20 570 593	20 570 593
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 354 228	20 216 365
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 114 309	20 102 056
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 264 729	19 837 327

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Nyírpalota út 51-65		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	4353	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik			3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17			/	
I 18			/	2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		104 676 729
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		784 180 047
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 93./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/123

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nyírpalota út 51-65			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 53	IX. emelet	ajtó: 59.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 53		
L 04		közös tulajdoni hányada:	53/27200		
L 05	A lakásból résztulajdon:	53/27200			
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1		
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2		

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 2	L 13	m <sup>2</sup> : 36.2	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:	L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:	L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 4.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 5.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : .8	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db: 1	L 35	m <sup>2</sup> : 2.8	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 53	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 53	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 93. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/123

## A lakás értékei

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2012	535 249
L 43	Becsült érték	2012	6 628 675
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 93. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/123

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 285 992	285 992
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 574	287 566
L 42.3	Bruttó érték változás	2012	+ 247 683	535 249

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. november 06.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest XV. kerület Nyírpalota út 53. 9. emelet 59. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/79/A/123	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	53 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan idejű
	Eszmei tulajdoni hányad:	53/27200		
	Szobák száma:	2 szoba	Bérleti díj kategória:	költségelví
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdet:	1974.02.20
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4353 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	518	Ebből önkormányzati:	116
	Társasházzá alakítás:	1995.07.04.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 53. 9. emelet 59. ajtó	1974.02.20-2023.11.06.	49 év 8 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1974.02.20-2023.11.06.</b>	<b>49 év 8 hónap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTEKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 53. 9. emelet 59. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1974. február 20. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 53. 9. emelet 59. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.



A Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 53. 9. emelet 59. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítését

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értébecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\*a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0089

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Nyírpalota út 53. 9. em. 59.



szám alatti

91158/79/A/123 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0089
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 53. 9. em. 59.
Helyrajzi száma	: 91158/79/A/123
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 53 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 614 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4353 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 53 / 27200
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **32 500 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **720 000 Ft**  
azaz **Hétszázhuszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 11.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Nyírpalota út 53. 9. em. 59.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 53,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/79/A/123  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Nyírpalota úton, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A 8 lépcsőházzal rendelkező, észak-déli hosszfőfalas tájolású, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton 2015 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület 9. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása az eredetileg beépített radiátorokkal történik, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok egységesek, az egyik szoba laminált burkolatának cseréjén kívül nem részesültek felújításban az elmúlt időszakban, összességében közepes/átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A nyílászárókat 2012-ben cserélték műanyag tok- és szárny szerkezettel készített, hőszigetelő üvegezésű ablakok, redőnyös árnyékolással. A bejárati ajtó 2020-ban cserélve bérlő által. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett		jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2012-2020	
Felújítás tárgya:	2012: ablakok cseréje, 2015: homlokzat szigetelése; 2020: bejárati ajtó cseréje;	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4353 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	53	/ 27200
Albetétre jutó telek terület:	8,48 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>720 000 Ft</b>	<b>, Hétszázhuszezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Nyírpalota út 53. 9. em. 59.	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 900 000 Ft	39 800 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		626 604 Ft/m <sup>2</sup>	675 849 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33372560	ingatlan.com - 33946308	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	3. emelet 0%	4. emelet 0%	1. emelet 0%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó szigetelt	nem szigetelt 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		0%	-10%	0%
Korrigált egységár:		626 604 Ft/m <sup>2</sup>	608 264 Ft/m <sup>2</sup>	606 233 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		614 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		32 500 000 Ft		
<b>azaz: Harminckettőmillió-ötszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 3. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+2 szobás, műanyag ablakokkal jó-felújított állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal felújított állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Nyírpalota út 53. 9. em. 59.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	53	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 742 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 454 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 116 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 104 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 104 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 776 730 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	53 302 Ft
Igazgatási költségek:	2%	35 535 Ft
Egyéb költségek:	5%	88 836 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>177 673 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 599 057 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>22 800 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**22 800 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-nyolcszáz ezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	32 500 000 Ft	100%	32 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	22 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>32 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**32 500 000 Ft**

azaz, **Harminckettőmillió-ötszáz ezer Ft.**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Nyírpalota út 53. 9. em. 59.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 500 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-ötszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 11.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>



TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26975/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/79/A/123 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 53. 9. emelet. ajtó:59.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	2 0	53/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONILAP VÉGE**

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont  
alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10604 sz. tulajdoni lapon, 91158/79 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Nyírpalota út 51-53-55-57-59-61-63-65. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4353 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

- 20 -

120.

Az önkormányzatot illeti a terveken 120. számmal jelölt Nyírpalota út 53. IX. emelet 56. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

121.

Az önkormányzatot illeti a terveken 121. számmal jelölt Nyírpalota út 53. IX. emelet 57. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

122.

Az önkormányzatot illeti a terveken 122. számmal jelölt Nyírpalota út 53. IX. emelet 58. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

123.

Az önkormányzatot illeti a terveken 123. számmal jelölt Nyírpalota út 53. IX. emelet 59. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

124.

Az önkormányzatot illeti a terveken 124. számmal jelölt Nyírpalota út 53. X. emelet 60. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

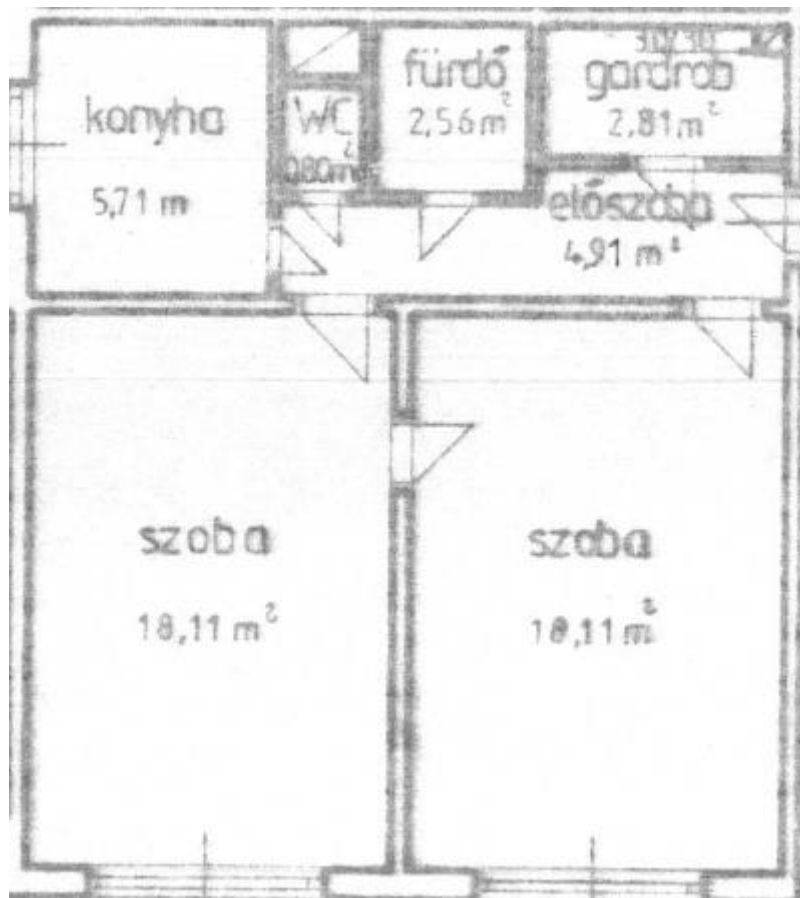
125.

Az önkormányzatot illeti a terveken 125. számmal jelölt Nyírpalota út 53. X. emelet 61. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

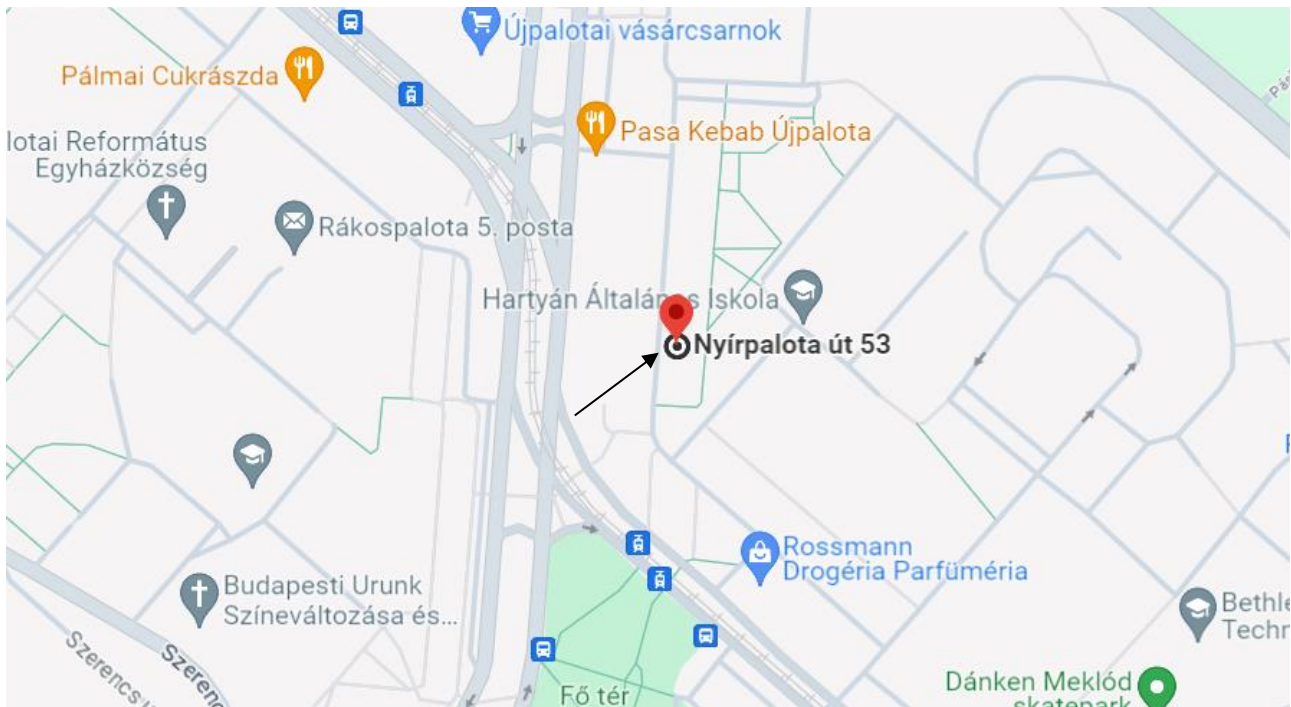
126.

Az önkormányzatot illeti a terveken 126. számmal jelölt Nyírpalota út 53. X. emelet 62. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



## TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. villanyóra



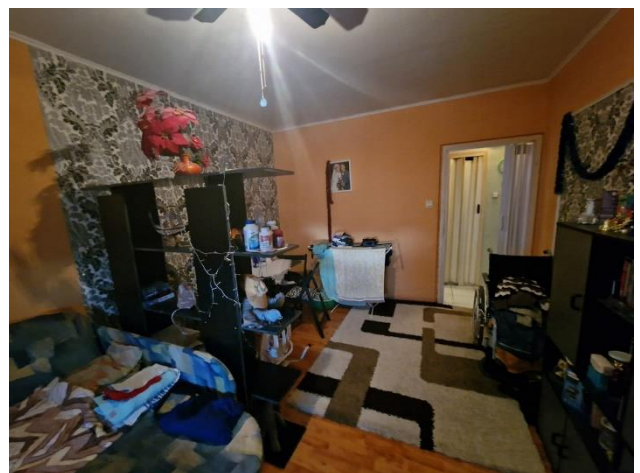
08. lakás bejárata



09. konyha



10. ablakszerkezet



11. szoba



12. fürdőszoba



13. vízórák



14. wc



15. előszoba



16. szoba



17. radiátor

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/27134/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82937/29/A/76 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Neptun utca 108. 8. emelet. ajtó:33.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	444/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 37051/1994/1994.01.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37051/1994/1994.01.20

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 37051/1994/1994.01.20

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 217

Helyrajzi szám: 82937/29

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> :	1456
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		69.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 700 800
F 18	Becsült érték	2019	1 700 800

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 217

Helyrajzi szám: 82937/29

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 1 958 291	1 958 291
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 257 491	1 700 800

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 217

Helyrajzi szám:

82937/29

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Neptun utca 106-112		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1456	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik			3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 217

Helyrajzi szám:

82937/29

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Selfu Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		7 578 598
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		57 436 700
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 217

Helyrajzi szám: 82937/29

A/76

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Neptun utca 106-112			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 108	VIII. emelet	ajtó: 33.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 35		
L 04		közös tulajdoni hányada:	444/100000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	444/100000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs			1
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	7.1	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.2	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	2.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	35.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	35.2	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 217

Helyrajzi szám: 82937/29

A/76

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2012	400 239
L 43	Becsült érték	2012	4 757 634
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

*A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.*

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 217

Helyrajzi szám: 82937/29

A/76

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 181 129	181 129
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 17 605	198 734
L 42.3	Bruttó érték változás	2012	+ 201 505	400 239

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





Budapest Főváros  
XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda  
Vagyongazdálkodási Osztály  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3156  
vagyongazdalkodas@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/1630-4/2023

Ügyintéző:  
Horváth Klaudia

Ügyintéző telefonszáma:  
305-3167

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. november 3.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		

BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1158 Budapest XV. kerület Neptun utca 108. 8. emelet 33. ajtó		
	Helyrajzi száma:	82937/29/A/76	Bérbeadás jogcíme:	lakásbérleti jog folytató
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	444/100000		
	Szobák száma:	1+1 félszoba	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdetre:	1974.09.09

INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	1456 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	172 db	Ebből önkormányzati:	8 db
	Társasházzá alakítás:	1993. december 30.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1158 Budapest XV. kerület Neptun utca 108. 8. emelet 33. ajtó	1974.09.09 - 2017.06.30. , Bérlő nagymamája	49 év 1 hónap
		2017.07.01 - 2023.11.03 , kizárólagos bérlő	
ÖSSZESEN:		1974.09.09 - 2023.11.03	49 év 1 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTEKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett vételárának összegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Neptun utca 108. 8. emelet 33. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **1974. szeptember 9. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Neptun utca 108. 8. emelet 33. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.

A Neptun utca 108. 8. emelet 33. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítését

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\*a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0090

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1158 Budapest, Neptun u. 108. 8. em. 33.



szám alatti

82937/29/A/76 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0090
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1158 Budapest, Neptun u. 108. 8. em. 33.
Helyrajzi száma	: 82937/29/A/76
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 723 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1456 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 444 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **25 300 000 Ft**  
azaz **Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **550 000 Ft**  
azaz **Ötszázötvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 4.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1158 Budapest, Neptun u. 108. 8. em. 33.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 35,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 82937/29/A/76  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Neptun utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A 4 lépcsőházzal rendelkező, észak/nyugat-dél/keleti hosszófalás tájolású, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton 2010-15 között utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 44 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül a földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja jellemzően az eredetileg beépített radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással (a felszerelt mérők használaton kívül). A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, a megépítés óta – a szobai padlóburkolat cseréjén kívül - nem részesültek jelentősebb felújításban. A padozaton az eredetileg lefektetett linóleum, a szobában laminált parketta elhelyezett. A falak festettek, tapétázottak, melyet a vízeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat a homlokzat felújításával egy időben cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Statikai vagy esztétikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970-es évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsonatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, laminált parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsonatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	1456 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	444	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	6,46 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>550 000 Ft</b>	<b>, Ötszázötvenezer- Ft .</b>



## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1158 Budapest, Neptun u. 108. 8. em. 33.	Budapest, XV. Újpalota	Budapest, XV. Zsókavár	Budapest, XV. Drégelyvár
Alapterület	35 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 400 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		747 500 Ft/m <sup>2</sup>	730 286 Ft/m <sup>2</sup>	740 571 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33981561	ingatlan.com - 32772035
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	10. emeleti 3%
általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	jó -10%	felújítandó 0%	átlagos -5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó, szigetelt	közepes 5%	szigetelt 0%	szigetelt 0%
Összes korrekció*:		-5%	0%	-2%
Korrigált egységár:		711 620 Ft/m <sup>2</sup>	730 286 Ft/m <sup>2</sup>	725 760 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		723 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		25 300 000 Ft		
<b>azaz: Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: 1+1 félszobás, jó állapotú panel. Cserélve lettek a burkolatok, víz vezetékek, bejárati ajtó, ablakok(redőnyös, műanyag). A szobákban laminált parketta van a többi helyiségben járólap. A fürdőben a kád és vízvezetékek cserélve lettek
2. adat: 1+1 félszobás, átlagos-felújítandó műszaki állapotú panellakás. Távfűtéssel ellátott, 1. emeleti, panelprogramos ház.
3. adat: 1+1 félszobás, jó állapotú panellakás. Távfűtéssel ellátott, 10. emeleti, panelprogramos ház.

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1158 Budapest, Neptun u. 108. 8. em. 33.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Neptun
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	35	35	35	47
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		140 000	140 000	190 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 600	3 600	3 638
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-9%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 240 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 240 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 318 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 266 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, jó állapotú, 5. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33841020
2. adat: Újpalota, jó állapotú, földszinti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/24756393
3. adat: Újpalota, felújított-jó állapotú, emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33977987

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 266 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 234 548 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	37 036 Ft
Igazgatási költségek:	2%	24 691 Ft
Egyéb költségek:	5%	61 727 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>123 455 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 111 093 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>15 900 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**15 900 000 Ft**

azaz Tizenötmillió-kilencszázezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	25 300 000 Ft	100%	25 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>25 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**25 300 000 Ft**

azaz, **Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1158 Budapest, Neptun u. 108. 8. em. 33.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **25 300 000 Ft**  
azaz **Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/27134/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 82937/29/A/76 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Neptun utca 108. 8. emelet. ajtó:33.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	444/100000	Önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

**2. bejegyző határozat: 37051/1994/1994.01.20**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 37051/1994/1994.01.20

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 37051/1994/1994.01.20

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Alapító Okirat**

Alapító Okirat olyan 175 albetétes lakóépületről, melyet Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata a 332/1993. (X. 6.) sz. határozat és a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet végrehajtásaként társasházzá alakít át elidegenítés céljára.

**I. Általános rendelkezések**

A XV. kerületi Önkormányzat a 10513 sz. tulajdoni lapon, a 82937/29 hrsz. alatt felvett, természetben a XV. Neptun utca 106-112. sz. alatt lévő 1456 m<sup>2</sup> alapterületű a

**XV. kerületi Önkormányzat**

tulajdonában álló házingatlan a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet 2.par. (2.) bekezdése alapján, 1. sz. alatt mellékelt, a Polgármesteri Hivatal által jóváhagyott tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás szerint

társasházzá

alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljaira szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi XI.tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szabályozzák.

Neptun u. 106-112.

## II. Közös és külön tulajdoni illetőségek

### A. Közös tulajdoni illetőségek

- I. Telek 1456 m<sup>2</sup>
- II. Az épület függőleges teherhordó és határoló szerkezetei (alapozások, falszerkezetek a válaszfalak kivételével)
- III. Az épület vízszintes teherhordó és határoló szerkezetei (födémek, kiváltók, erkélyszerkezetek)
- IV. A teljes tetőszerkezet (fedéllemez, bádogozás, ereszek, szellőzők, falszegélyek, lefolyócsatornák)
- V. Az épület rendeltetésszerű használatához tartozó hő és hangszigetelések.
- VI. A vízszintes és függőleges közlekedésre szolgáló szerkezetek és tartozékaik (lépcsők, folyosók, korlátok)
- VII. Vízszintes és függőleges - a közös területekhez tartozó - burkolatok és felületképzések (vakolatok, lábazatok, falburkolatok, járdák)
- VIII. Nyílászárók tartozékaikkal, lakatos szerkezetek és minden egyéb az épület rendeltetésszerű működtetéséhez és biztonságos használatához, valamint az eredeti illetve a meglévő műszaki állapotnak megfelelő szerkezetek és tartozékok.
- IX. Víz, csatorna, elektromos és gáz fővezetékek, gépészeti berendezések a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeinek leágazási pontjáig, illetve a fogyasztásmérő óráig. A távfűtési gerincvezeték, gépészeti berendezések a teljes fogyasztói hálózattal.

### Továbbá:

#### Neptun utca 106.

X	/1-13. Lépcsőház	153,19 m <sup>2</sup>
XI	/1-11. Pince közlekedők	51,22 m <sup>2</sup>
XII	/1-13. Tárolók	133,44 m <sup>2</sup>
XIII	/1-2. Előlépcsők	11,28 m <sup>2</sup>
XIV	/1-2. Fedett előterek	7,10 m <sup>2</sup>
XV	/1-2. Kapualjak	14,19 m <sup>2</sup>
XVI.	Raktár	4,98 m <sup>2</sup>
XVII.	Szem.kont.rámp.	4,72 m <sup>2</sup>
XVIII	/1-11. Közlekedő I.	40,16 m <sup>2</sup>
XIX	/1-11. Közlekedő II.	87,34 m <sup>2</sup>
XX	/1-11. Szemétdobó	56,54 m <sup>2</sup>
XXI.	Lift	2,52 m <sup>2</sup>
XXII.	Előtér	8,37 m <sup>2</sup>
XXIII.	Liftgépház	11,81 m <sup>2</sup>
XXIV.	Fedett átjáró	29,99 m <sup>2</sup>
LXXIII.	Raktár csoport (gondnoki iroda):	17,63 m <sup>2</sup>

Neptun u. 106-112.

76./ Az 82937/29/A/76 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 76. számmal jelölt Neptun u. 108. VIII. emelet 33. számú öröklakás, mely áll:

szoba	18,11 m <sup>2</sup>
félszoba	7,07 m <sup>2</sup>
előszoba	4,25 m <sup>2</sup>
főzőfülke	2,85 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,91 m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>35,19 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből **444/100.000** rész.

77./ Az 82937/29/A/77 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 77. számmal jelölt Neptun u. 108. VIII. emelet 34. számú öröklakás, mely áll:

szoba	18,11 m <sup>2</sup>
félszoba	7,07 m <sup>2</sup>
előszoba	4,25 m <sup>2</sup>
főzőfülke	2,85 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,91 m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>35,19 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből **444/100.000** rész.

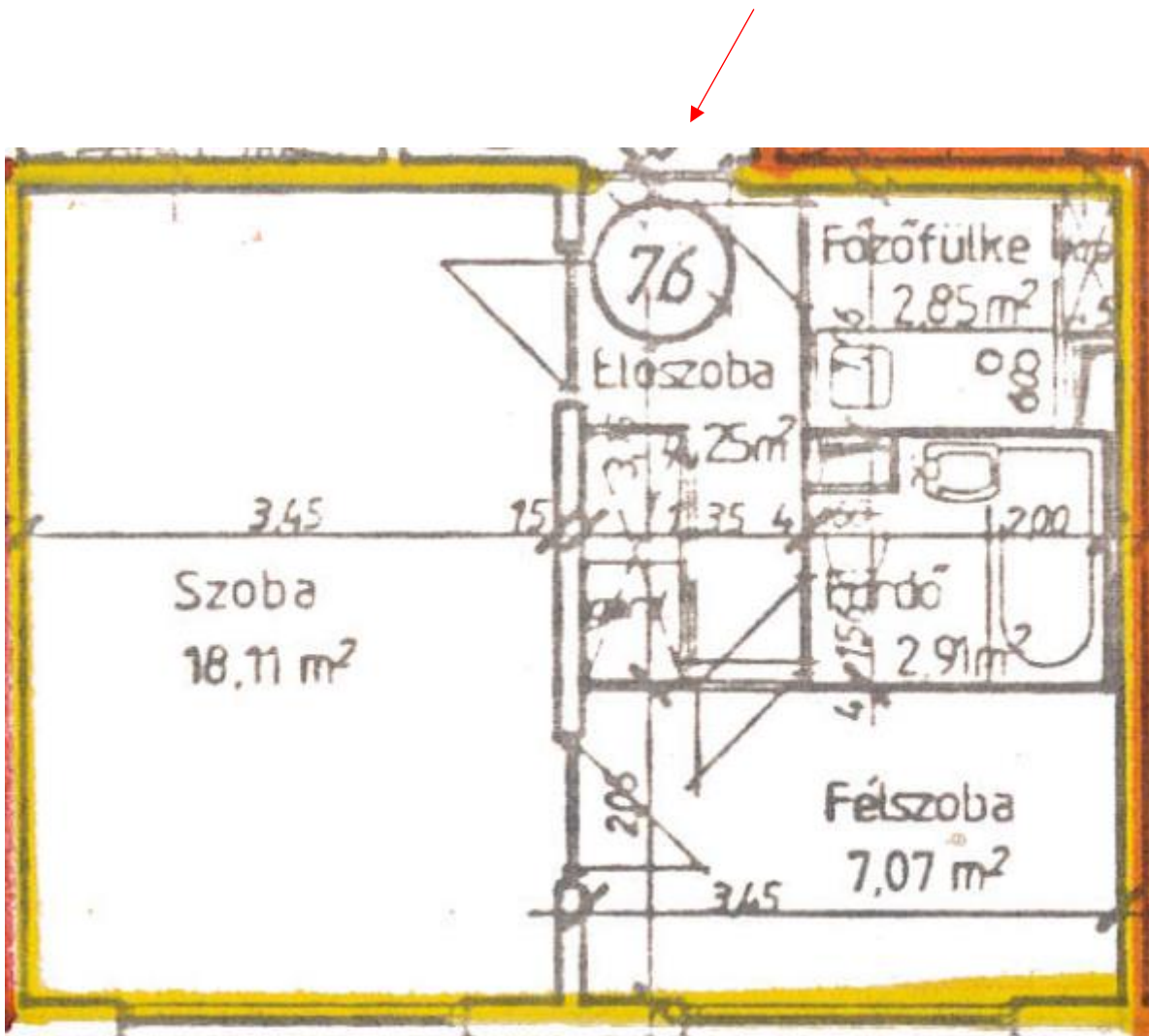
78./ Az 82937/29/A/78 hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 78. számmal jelölt Neptun u. 108. VIII. emelet 35. számú öröklakás, mely áll:

szoba	18,11 m <sup>2</sup>
félszoba	7,99 m <sup>2</sup>
félszoba	11,81 m <sup>2</sup>
előszoba	7,00 m <sup>2</sup>
konyha	6,76 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,53 m <sup>2</sup>
wc	0,82 m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>55,02 m<sup>2</sup></b>

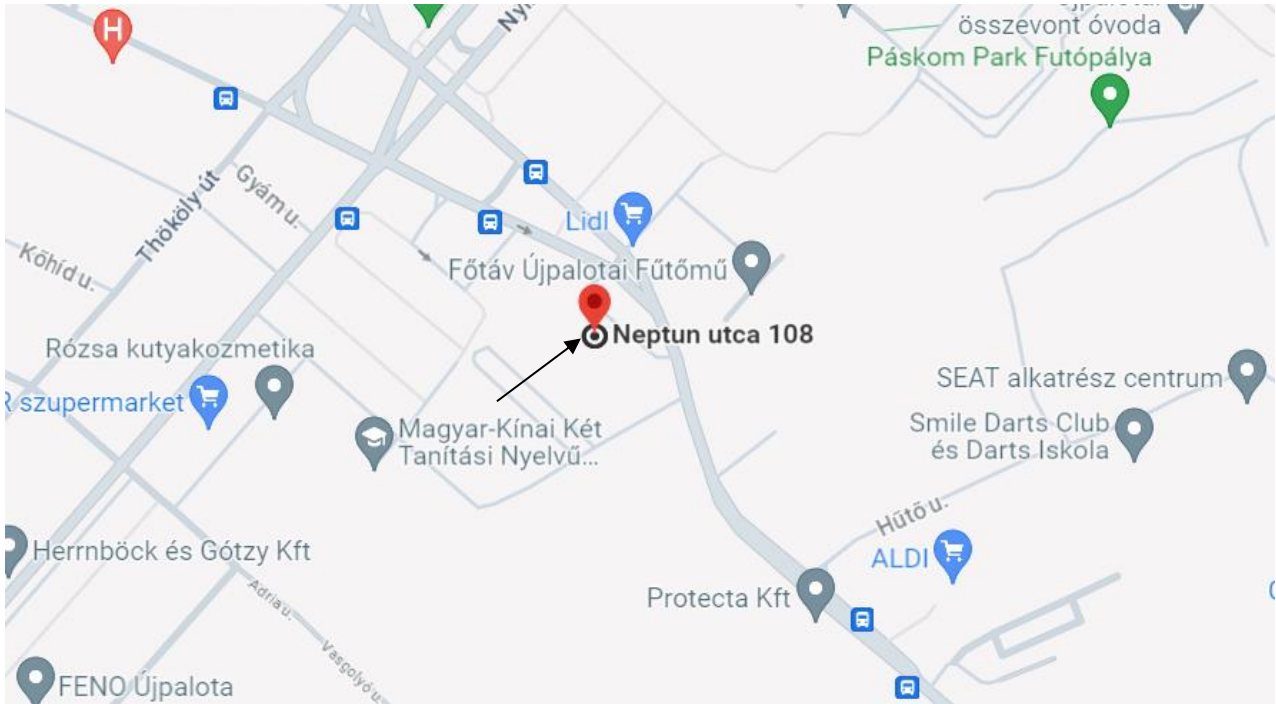
alapterülettel, a hozzátartozó erkéllyel 3,45 m<sup>2</sup> (1,72 m<sup>2</sup>)  
valamint a közös tulajdonú részekből **716/100.000** rész.



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



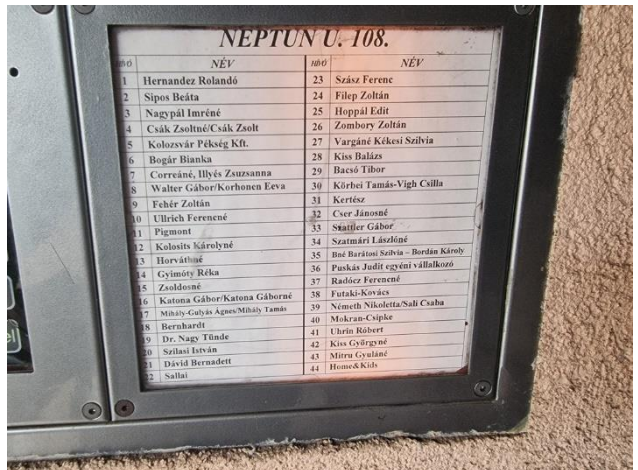
02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



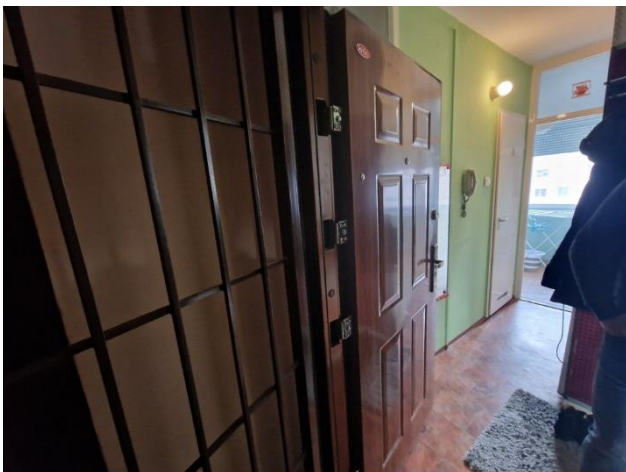
05. kaputelefon



06. lépcsőház



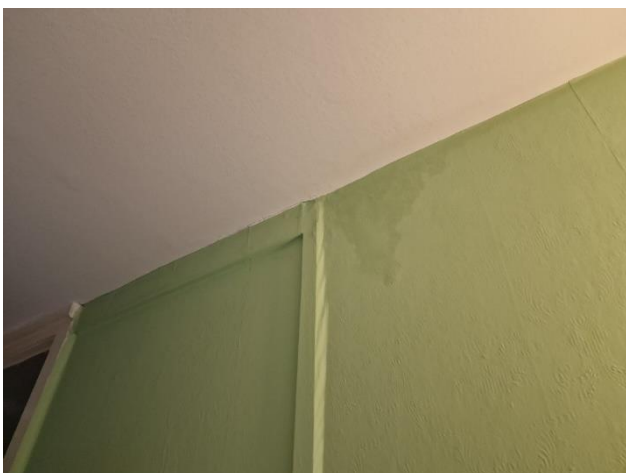
07. villanyóra



08. lakás bejárata



09. konyha



10. beázás



11. félszoba



12. fürdőszoba



13. vízóra



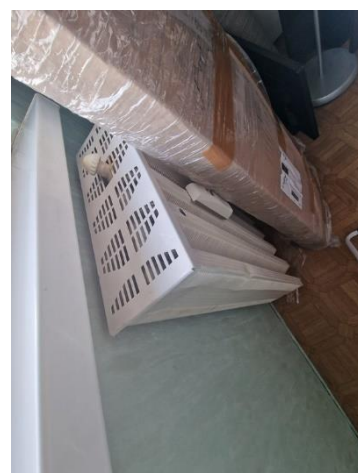
14. wc



15. szoba



16. szoba



17. radiátor

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/27137/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/71/A/57 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Kőrakás park 34. 9. emelet. ajtó:57.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	1 2	53/3309	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999981/1999/1999.04.22

2. bejegyző határozat: 125804/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125804/1992/1992.06.22

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125804/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	523
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		76.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2006	2 718 325
F 18	Becsült érték	2003	2 834 493

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 834 493	2 834 493
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 116 168	2 718 325

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám:

91158/71

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Körakás park 34
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> : 523	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon 2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes 5	
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : 1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség 1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám:

91158/71

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		17 609 078
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		108 773 071
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/57

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Körakás park 34		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsóház: IX. emelet	ajtó: 57.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	53
L 04		közös tulajdoni hányada:	53/3309	
L 05	A lakásból résztulajdon:	53/3309		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2	

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	17.8	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.6	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	db:	1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		db:		L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.8	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	52.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	52.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/57

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2003	279 559
L 43	Becsült érték	2004	6 374 559
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 114

Helyrajzi szám: 91158/71

A/57

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 279 559	279 559

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. november 07.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest XV. kerület Kőrakás park 34. 9. emelet 57. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/71/0/A/57	Bérbeadás jogcíme:	tanácsi bérlakás kiutalása
	Alapterület:	53	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan idejű
	Eszmei tulajdoni hányad:	53/3.309		
	Szobák száma:	1 + 2 félszoba	Bérleti díj kategória:	költségelvű
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1974.03.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	523 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	65	Ebből önkormányzati:	14
	Társasházzá alakítás:	1992.06.04.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 34. 9. emelet 57. ajtó	1974.03.01-2023.11.07.	49 év 8 hónap
ÖSSZESEN:		1974.03.01-2023.11.07.	49 év 8 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTEKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** összegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Kórákás park 34. 9. emelet 57. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1974. március 01. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Kórákás park 34. 9. emelet 57. ajtószám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024. JAN 23.



A Kórákás park 34. 9. emelet 57. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérlő részére

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\*a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



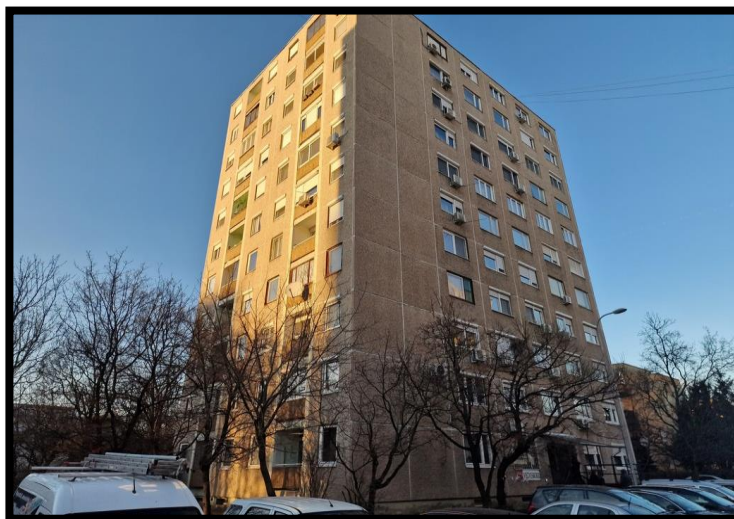
H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0091

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Kőrakás park 34. 9. em. 57.



szám alatti

91158/71/A/57 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0091
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Kórákás park 34. 9. em. 57.
Helyrajzi száma	: 91158/71/A/57
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 53 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 571 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 523 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 53 / 3309
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **30 300 000 Ft**  
azaz **Harmincmillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **710 000 Ft**  
azaz **Hétszázötvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 5.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 11.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Kőrakás park 34. 9. em. 57.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 53,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/71/A/57  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Kőrakás parkban, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület kilencedik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja jellemzően az eredetileg beépített radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, a megépítés óta nem részesültek felújításban. A padozaton az eredetileg lefektetett linóleum és padlófilc elhelyezett. A falak festettek, tapétázottak, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat mintegy 10-15 éve cserélték (pontos információ nem áll rendelkezésre) műanyag tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Statikai vagy esztétikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970-es évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre		átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, padlófilc	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempezett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	523 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	53	/ 3309
Albetétre jutó telek terület:	8,38 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>710 000 Ft</b>	<b>, Hétszázötvenezer - Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Kórákás park 34. 9. em. 57.	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 900 000 Ft	39 800 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		626 604 Ft/m <sup>2</sup>	675 849 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33372560	ingatlan.com - 33946308	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	3. emelet 0%	4. emelet 0%	1. emelet 0%
általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	nem szigetelt 0%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-10%</b>	<b>-15%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált egységár:		563 943 Ft/m <sup>2</sup>	574 472 Ft/m <sup>2</sup>	576 043 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>571 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>30 300 000 Ft</b>		
<b>azaz: Harmincmillió-háromszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 3. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+2 szobás, műanyag ablakokkal jó-felújított állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal felújított állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Kőrakás park 34. 9. em. 57.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	53	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 742 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 454 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 116 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 104 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 104 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 776 730 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	53 302 Ft
Igazgatási költségek:	2%	35 535 Ft
Egyéb költségek:	5%	88 836 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>177 673 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 599 057 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>22 800 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**22 800 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	30 300 000 Ft	100%	30 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	22 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>30 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**30 300 000 Ft**

azaz, **Harmincmillió-háromszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Kőrakás park 34. 9. em. 57.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **30 300 000 Ft**  
azaz **Harmincmillió-háromszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 5.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 11.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/27137/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/71/A/57 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Kőrakás park 34. 9. emelet. ajtó:57.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	1 2	53/3309	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999981/1999/1999.04.22

2. bejegyző határozat: 125804/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125804/1992/1992.06.22

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125804/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

7

**Társasháztulajdont  
alapító okirat**

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING Részvénytársaság a 10596 sz. tulajdoni lapon, 91158/71 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Kőrakás park 34. sz. alatti, a Fővárosi XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklései és a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklések, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

**Közös és külön tulajdon**

**A. Közös tulajdon**

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 523 m<sup>2</sup>.
- II. Alap és felmenőfalak (panelok), pillérek szellőzők.
- III. Körbemenő földem burkolat nélkül, valamint

## MŰSZAKI LEÍRAS

a Budapest XV. ker. 10596 sz. tulajdoni lapon 91158/71 hrsz. alatt felvett, természetben: Budapest, XV. ker. Kőrakás park 34. szám alatt fekvő ingatlan alapító okiratához.

### I. Az előzmények ismertetése

Jelen műszaki leírás a 13. tervlapból álló felmérési tervdokumentáció részét képezi, azzal együtt kezelendő. Az elkészült felmérési tervdokumentáció célja az épület terjedelmi adatainak (bérlemények, közös területek, stb.) egyértelmű meghatározása. A műszaki állapot kizárólag szemrevételezés alapján kerül ismertetésre, helyszíni vizsgálat, szerkezetfeltárás nem készült. A nem látható épületszerkezetek (alapozás, födém szerkezetek, stb.) az építési korra, az épület jellegére, stb. vonatkozó jellemzők alapján kerültek valószínűsítésre.

### II. Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota

#### 1. Általános ismertetés

Az épület a Kőrakás park 34. szám alatt elhelyezkedő pontház, 1 db főbejárattal és az ehhez kapcsolódó lépcsőházzal. Szerkezetileg a pince doboz alapú monolit vasbeton vázához kapcsolódik a 10 emelet magasságú panelszint.

A pince 25 cm falvastagságú monolit vasbeton szerkezet, körülbelül 40 cm vastagságú ellenfödémrel. A pince talajvíz ellen van szigetelve 4 rétegű bitumenes lemezzel. A pincét ennek ellenére a szennyvíz időnként elönti, ami miatt az itt kialakított tárolóhelyiségek használhatatlanok.

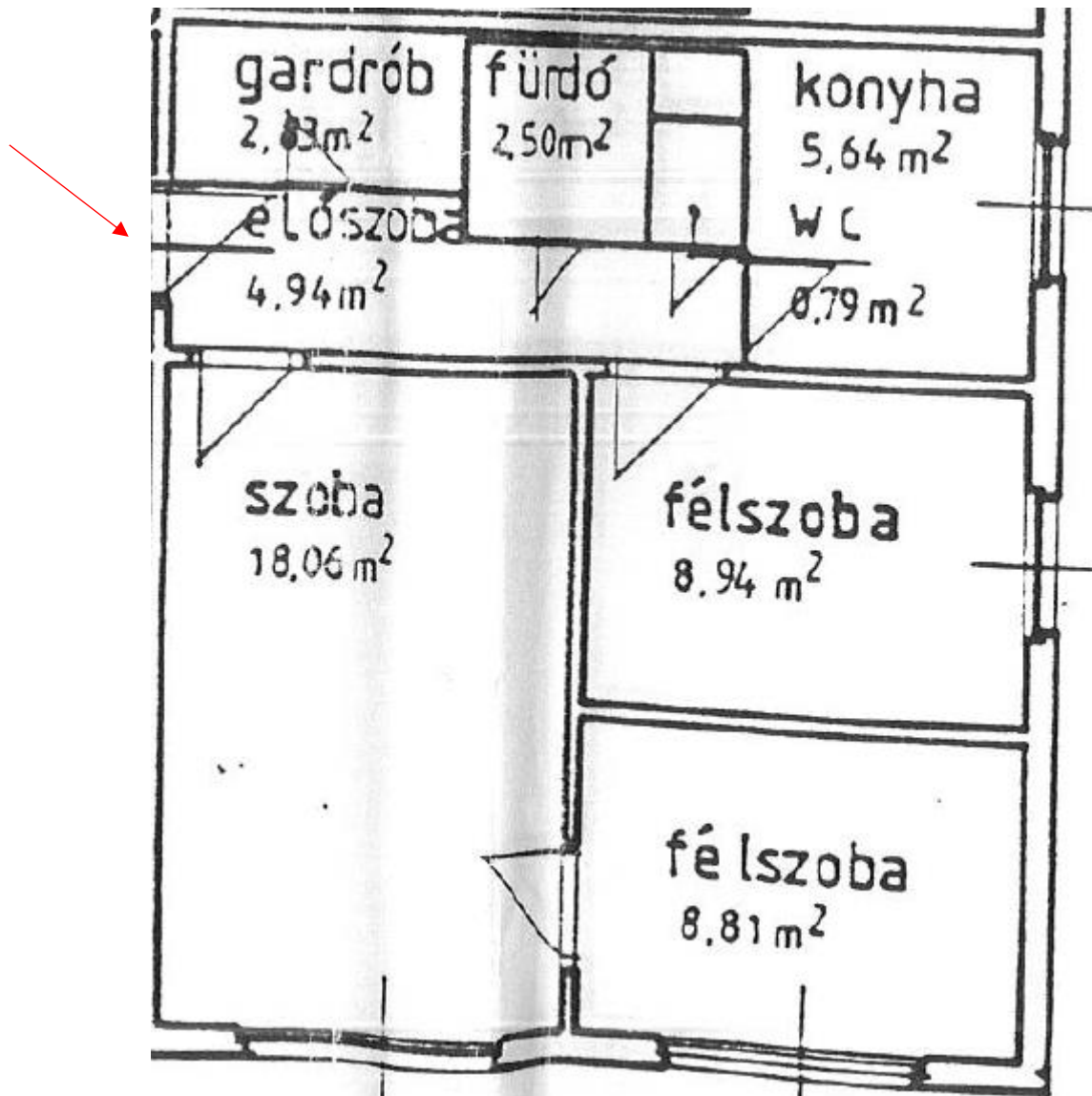
A pince vasbeton falszerkezet az épület lábát is adja mintegy 70 cm magasságban.

A pince födém hőszigetelése nem megfelelő emiatt a földszinti lakások hidegek.

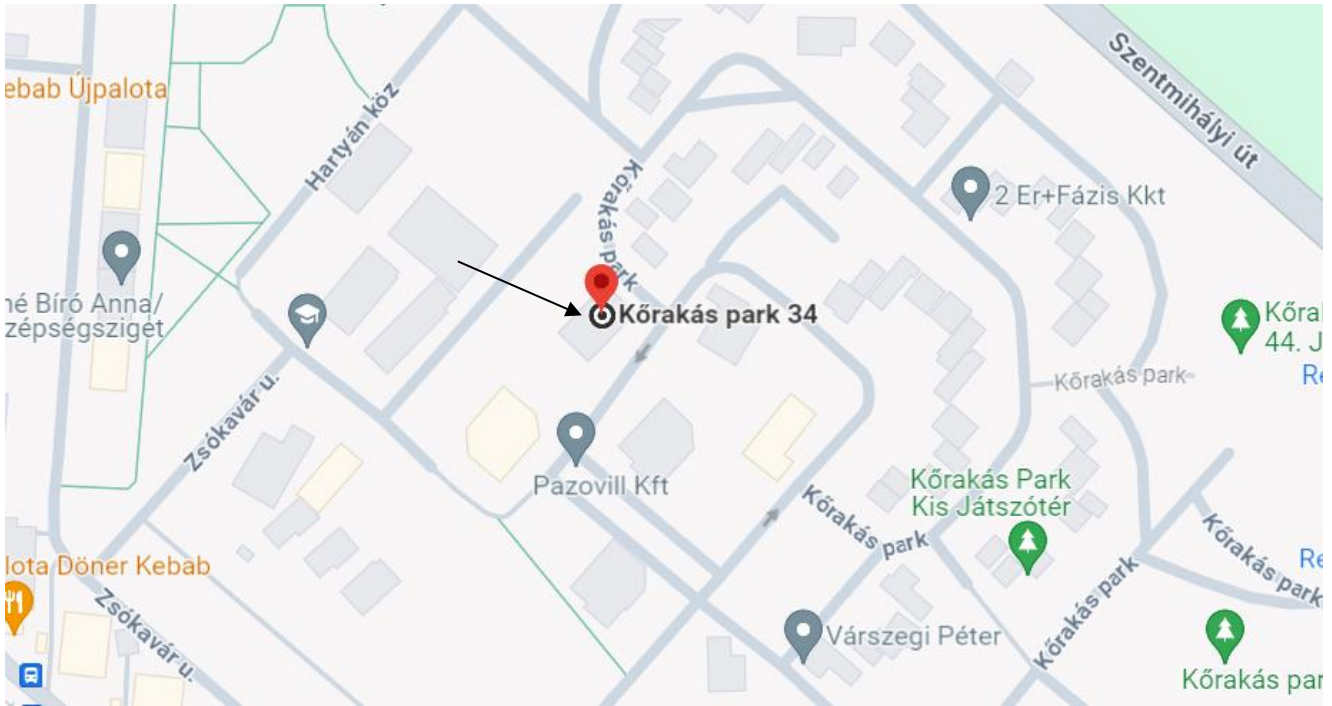
A földszinten található a lakóépület bejárati része szélfogóval és előcsarnokos lépcsőházzal.

A szélfogóból nyílik a gyerekkocsi tároló. Az előcsarnokból egy lakásba (f.szint 4.) és a lépcsőházba juthatunk. Innen nyílik még a szeméthyűjtő is. A földszinti lépcsőházból nyílik 4 db lakás. Itt van a Főkapcsoló és Főmérőhelyiség, a lift, és a lépcsőház. A földszinten kialakított lakások sajnos nagyon nyitottak, sok helyen ráccsal védekeznek ez ellen. A bejárati lépcsőház közelsége miatt zajosabbak, hidegebbek és nehezebben tisztán tarthatók.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. előszoba



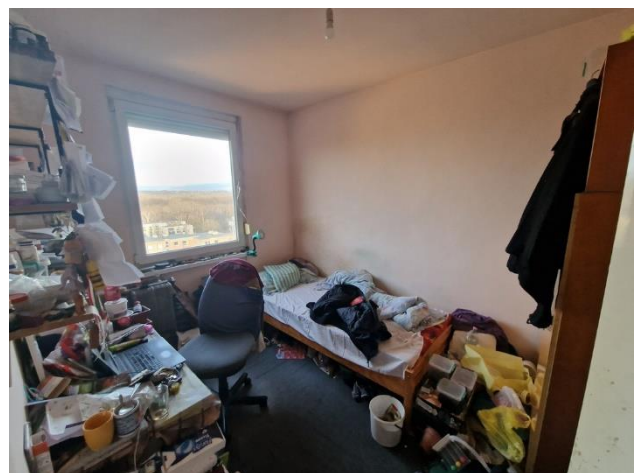
08. konyha



09. konyha



10. radiátor



11. félszoba



12. fürdőszoba



13. vízóra



14. wc



15. szoba



16. szoba



17. radiátor



**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/27144/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 82937/6/A/126 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Drégelyvár utca 9. 10. emelet. ajtó:59.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	71	3 0	71/10177	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999977/1999/

2. bejegyző határozat: 500015/847/1997/97.08.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79461/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 79461/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 26

Helyrajzi szám:

82937/6

Sorszám:

1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:		
F 07	Beépítettség:		
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%. <input type="text"/> .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:		
F 12	Ivóvíz ellátottság:		
F 13	Szennyvíz elvezetés:		
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzvíz vezeték:		
F 16	Gáz ellátás:		

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték		
F 18	Becsült érték		

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 26

Helyrajzi szám: 82937/6

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
------------	----	------------------------	--------------------------

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 26

Helyrajzi szám:

82937/6

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Drégelyvár utca 7-11
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1567
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 26

Helyrajzi szám:

82937/6

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Selfu Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		10 829 330
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		110 814 272
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 7./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 26

Helyrajzi szám: 82937/6

A/126

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Drégelyvár utca 7-11			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 9	X. emelet	ajtó: 59.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 71		
L 04		közös tulajdoni hányada:	71/10177		
L 05	A lakásból résztulajdon:	71/10177			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5			
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos 1			
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11			
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2			
L 10	Fűtési mód:	távfűtés 1			
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv 2			

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db: 3	L 13	m <sup>2</sup> : 47.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:	L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db: 1	L 23	m <sup>2</sup> : 5.5	
L 24		lakó előtér:	db: 1	L 25	m <sup>2</sup> : 4.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> : 5.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m <sup>2</sup> : 2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :
L 31		WC:	db: 1	L 32	m <sup>2</sup> : .9	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db: 1	L 35	m <sup>2</sup> : 2.9	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m <sup>2</sup> : 1.6	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> : 71.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> : 71.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 26

Helyrajzi szám: 82937/6

A/126

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	470 445
L 43	Becsült érték	2014	8 619 905
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 7./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 26

Helyrajzi szám: 82937/6

A/126

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 408 109	408 109
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 15 540	423 649
L 42.3	Bruttó érték változás	2014	+ 46 796	470 445

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	<b>Benyújtás időpontja:</b>	2023. október 18.	
	<b>Benyújtó:</b>		
	<b>Születési hely, idő:</b>		
	<b>Anyja neve:</b>		
	<b>Bérlői státusz:</b>	Bérlő	

<b>BÉRLEMÉNY</b>	<b>Pontos címe:</b>	1158 Budapest XV. kerület Drégelyvár utca 9. 10. emelet 59. ajtó		
	<b>Helyrajzi száma:</b>	82937/6/A/126	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	lakáscsere
	<b>Alapterület:</b>	71 m <sup>2</sup>	<b>Bérleti jogviszony típusa:</b>	határozatlan
	<b>Eszmei tulajdoni hányad:</b>	71/10177		
	<b>Szobák száma:</b>	3 egész szoba	<b>Bérleti díj kategória:</b>	piaci
	<b>Komfortfokozat:</b>	összkomfortos	<b>Kezdet:</b>	2003.04.01.

<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	<b>Telek nagyság:</b>	1567 m <sup>2</sup>		
	<b>Lakások száma összesen:</b>	195 db	<b>Ebből önkormányzati:</b>	17 db
	<b>Társasházzá alakítás:</b>	1994. február 07.		

#### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	<b>Bérlemény pontos címe:</b>	1158 Budapest, XV. kerület Neptun utca 88. IX. emelet 37. ajtó
	<b>Bérbeadás jogcíme:</b>	jogviszony rendezés
	<b>Típusa:</b>	határozatlan
	<b>Kezdet:</b>	1999.10.01.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1158 Budapest XV. kerület Neptun utca 88. 9. emelet 37. ajtó	1999.10.01 – 2003.03.31.	25 év 17 nap
2.	1158 Budapest XV. kerület Drégelyvár utca 9. 10. emelet 59. ajtó	2003.04.01 – 2023.10.18.	
ÖSSZESEN:		<b>1999.10.01 - 2023.10.18</b>	<b>25 év 17 nap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTEKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			<b>40 %</b>

### 4. Vételár megfizetésének módja

A Bérló a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt** kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Drégelyvár utca 9. 10. emelet 59. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **1999. október 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **40%** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével – a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Drégelyvár utca 9. 10. emelet 59. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.



\* a megfelelő aláhúzendó

\*\*a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Drégelyvár utca 9. 10. emelet 59. ajtó szám alatti lakás  
részére történő elidegenítését

Bérlő

- a) **Támogatom,** kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



*Cserdiné Németh Angéla*  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0092

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1158 Budapest, Drégelyvár u. 9. 10. em. 59.



szám alatti

82937/6/A/126 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0092
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1158 Budapest, Drégelyvár u. 9. 10. em. 59.
Helyrajzi száma	: 82937/6/A/126
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 3
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 71 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 71 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 581 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1567 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 71 / 10177
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **41 300 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **930 000 Ft**  
azaz **Kilencszázharmincezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 9.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1158 Budapest, Drégelyvár u. 9. 10. em. 59.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 71,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 82937/6/A/126  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Drégelyvár utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A 3 lépcsőházzal rendelkező, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 64 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület legfelső lakószintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása lemezzradiátorokkal történik, átalánydíjas elszámolással. 2019-ben egyedi légkondicionáló került beépítésre bérleti költségen. 2017-es felújítás során új laminált burkolat és tapéta került elhelyezésre. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében jó igény szintet tükröznek. A padlózat laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, tapétázottak, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A bejárat mellett nyíló gardróbban kapott helyet a társasházi közös közmű elvezeték, melynek bekötési helyének környékén, valamint lokálisan egyéb helyiségek tartószerkezeti kapcsolódási pontjain vizesedési foltok tapasztalhatók, a homlokzati nyílászáróknál – vélelmezhetően szigetelési problémák miatt a tapéta elvált a falszerkezettől. A vizesedési nyomok a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják, esztétikai hibának minősülnek. A homlokzati nyílászárókat 2003 környékén cserélték műanyag szerkezeti elemekkel gyártott, hőszigetelő üvegezésű ablakokra.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag – a kisebb vizesedési foltok kivételével - karbantartott, jó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1970-es évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, töbrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	1 db egyedi légkondicionáló beépített	újszerű
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempezett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2003-2019	
Felújítás tárgya:	2003: ablakok cseréje, 2015: hidegpado burkolatok, 2017: laminált melegpado burkolatok, 2017: tapétázás, 2019: egyedi légkondicionáló beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	1567 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	71	/ 10177
Albetétre jutó telek terület:	10,93 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>930 000 Ft</b>	<b>, Kilencszázharmincezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1158 Budapest, Drégelyvár u. 9. 10. em. 59.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	71 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		41 900 000 Ft	44 000 000 Ft	44 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	T (2023)	K (2024)
		-10%	0%	-10%
Fajlagos egységár:		538 714 Ft/m <sup>2</sup>	637 681 Ft/m <sup>2</sup>	572 143 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com / 33869924	saját adatbázis	ingatlan.com / 33310524
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	10. emeleti	5. em. -3%	4. em. -3%	7. em. -3%
általános műszaki állapot/színvonal	jó	közepes 10%	felújított 0%	közepes 10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távfűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	1970/80	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	közepes 0%	szigetelt -5%	szigetelt -5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>7%</b>	<b>-8%</b>	<b>2%</b>
Korrigált egységár:		<b>575 347 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>584 116 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>582 441 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>581 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>41 300 000 Ft</b>		
<b>azaz: Negyvenegymillió-háromszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 5. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, jó műszaki állapotban, a ház közepes, nem szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, felújított műszaki állapotban, a ház szigetelt
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 7. emeleti lakása, távfűtéssel, 3+1 szobás, közepes-jó műszaki állapotban, a ház szigetelt

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1158 Budapest, Drégelyvár u. 9. 10. em. 59.	XV. Ker. Páskom park	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	71	70	70	61
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		220 000	220 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 829	2 829	2 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 826 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 967 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 762 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 852 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 4. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33933299
2. adat: Újpalota, közepes állapotú, 8. emeleti, 3 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33790708
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 9. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33826571

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 852 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 186 914 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	65 607 Ft
Igazgatási költségek:	2%	43 738 Ft
Egyéb költségek:	5%	109 346 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>218 691 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 968 222 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>28 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**28 100 000 Ft**

azaz **Huszonnyolcmillió-egyszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	41 300 000 Ft	100%	41 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>41 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**41 300 000 Ft**

azaz, **Negyvenegymillió-háromszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1158 Budapest, Drégelyvár u. 9. 10. em. 59.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **41 300 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-háromszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 9.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/27144/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 82937/6/A/126 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Drégelyvár utca 9. 10. emelet. ajtó:59.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	71	3 0	71/10177	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999977/1999/

2. bejegyző határozat: 500015/847/1997/97.08.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79461/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 79461/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDON ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasház tulajdon alapító okirat**

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezés ideje:	1994 FEB 28
Ügyiratszám:	Előirat száma:
Melléklet:	Előadó:

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10499 sz. tulajdoni lapon, 82937/6 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Drégelyvár u. 7-9-11. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azaz, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az aláírt okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

**Közös és külön tulajdon**

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak, az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett, és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 1567 m<sup>2</sup>.

II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

**Határozat**

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra felfüggetlenül a bejegyzés az okiratban foglalt tartalommal megtörtént.

Ellentétben ellen a módosított 1977. évi 31. sz. tvr. 25. §-ának szerinti előírások miatt 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezés illetéktelen.

Budapest,

1994 APR 07

Ingatlannyilvántartási igazgató



- 20 -

124.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 124. számmal jelölt Drégelyvár u. 9. IX. emelet 57. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/10177 eszmei hányad.

125.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 125. számmal jelölt Drégelyvár u. 9. X. emelet 58. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzőfülke mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/10177 eszmei hányad.

126.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 126. számmal jelölt Drégelyvár u. 9. X. emelet 59. ajtó alatti, 3 szobából, valamint hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/10177 eszmei hányad.

127.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 127. számmal jelölt Drégelyvár u. 9. X. emelet 60. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzőfülke mellékhelyiségből álló, 34 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 34/10177 eszmei hányad.

128.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 128. számmal jelölt Drégelyvár u. 9. X. emelet 61. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/10177 eszmei hányad.

129.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 129. számmal jelölt Drégelyvár u. 9. X. emelet 63. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/10177 eszmei hányad.

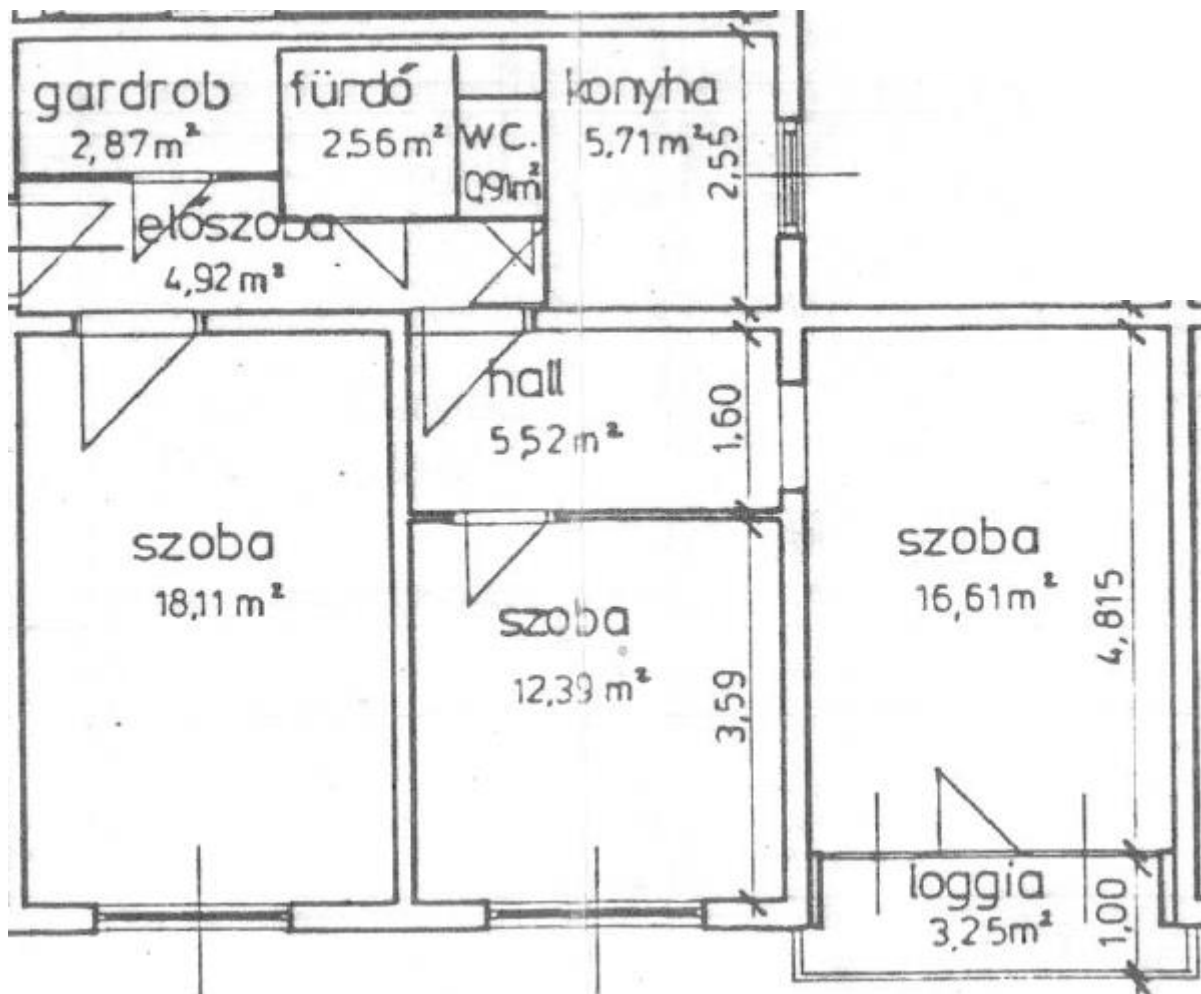
130.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 130. számmal jelölt Drégelyvár u. 9. X. emelet 62. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/10177 eszmei hányad.

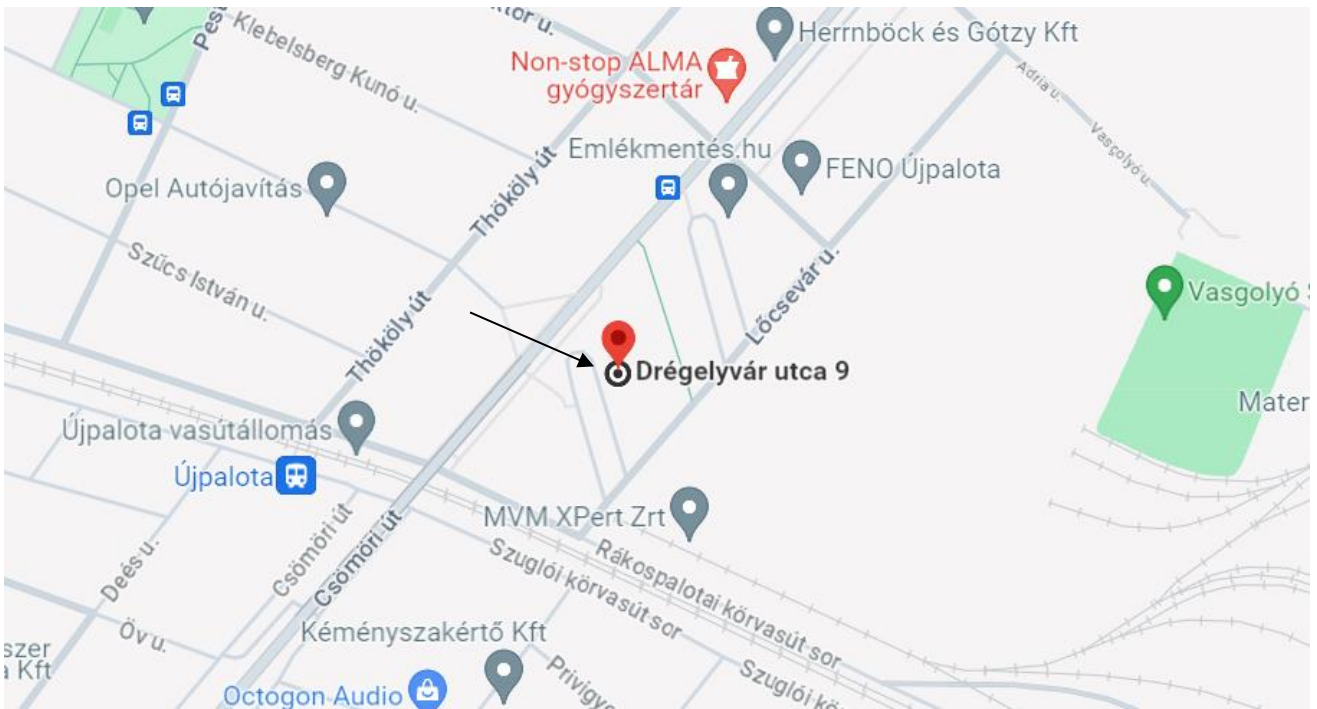
131.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 131. számmal jelölt Drégelyvár u. 11. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/10177 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



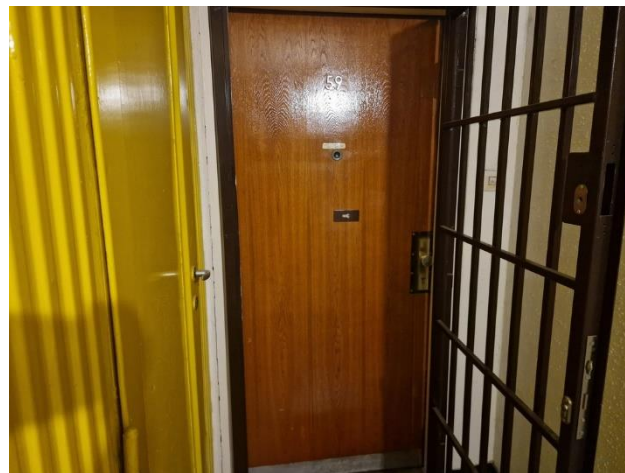
04. lépcsőházi kapubejárat



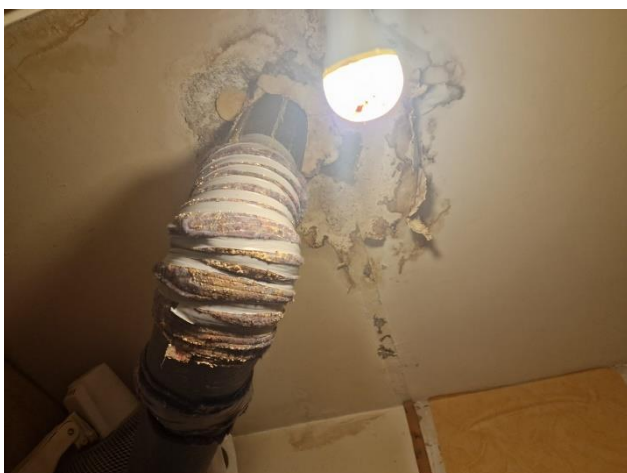
05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



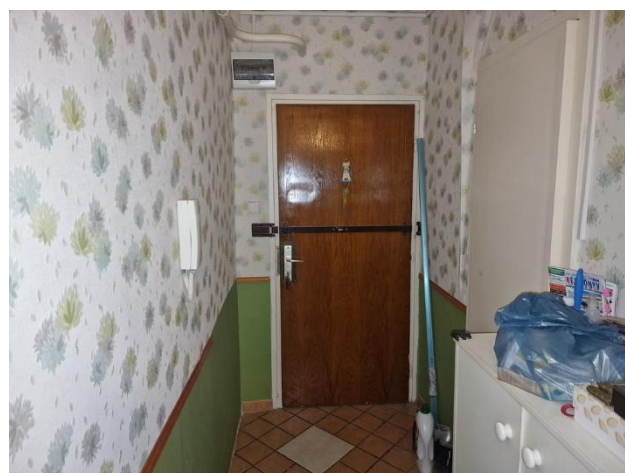
08. gardrób - társasházi közös közmű  
ejtővezeték



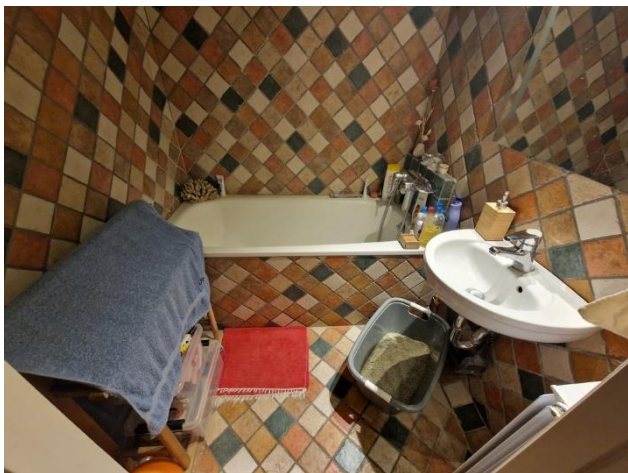
09. gardrób – vizesedési folt



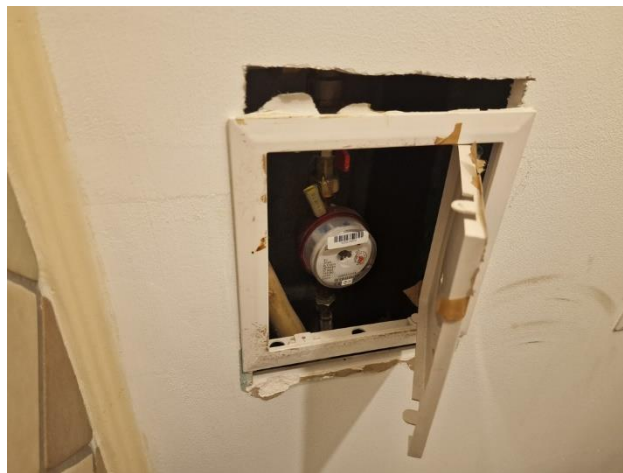
10. vizesedési folt



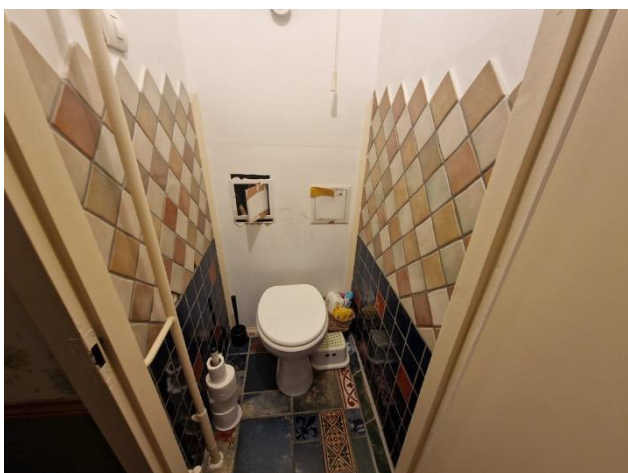
11. előszoba



12. fürdőszoba



13. vízóra



14. wc



15. szoba



16. szoba



17. elvált tapéta

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/27149/2024

2024.01.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/177/A/174 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 25. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	57	2 0	57/22909	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyző határozat: 79429/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79429/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79429/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4358
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		63.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	6 524 591
F 18	Becsült érték	2019	6 524 591

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 7 410 445	7 410 445
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 885 854	6 524 591

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám:

91158/177

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Páskomliget utca 17-33		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	4358	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik			3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám:

91158/177

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Unicent Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		23 879 241
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		236 123 140
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 12./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

A/174

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 17-33			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 25	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	57/22909		
L 05	A lakásból résztulajdon:	57/22909			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	30.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	8.6	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7.1	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.8	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	56.7	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	56.7	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 12. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

A/174

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2020	476 922
L 43	Becsült érték	2020	7 031 074
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, <input type="text" value="70"/>

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 12. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 295

Helyrajzi szám: 91158/177

A/174

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 158 752	158 752
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 848	159 600
L 42.3	Bruttó érték változás	2020	+ 317 322	476 922

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. november 02.		
	Benyújtó:			
	Születési név:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		Bérlő
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 25. földszint 2. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/177/A/174	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	57 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	57/22909		
	Szobák száma:	2 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:		Kezdetre:	1997.08.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4358 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	387 db	Ebből önkormányzati:	28 db
	Társasházra alakítás:	1994. április 15.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 25. földszint 2. ajtó	1997.08.01.–2023.11.02. 2017.08.01. - bérlőtársi jogviszony létesítés	26 év 3 hónap
ÖSSZESEN:		1997.08.01.–2023.11.02.	26 év 3 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			40 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlők a formanyomtatványon **nem tettek nyilatkozatot** arról, hogy a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt** vagy **munkáltatói kölcsönt** kívánnak-e igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 25. földszint 2. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy Bérlő bérleti jogviszonya **1997. augusztus 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **40 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlők részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. Páskomliget utca 25. földszint 2. ajtó szám alatti lakás Bérlők részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 23.



A Páskomliget utca 25. földszint 2. ajtó szám alatti lakás Bérlők részére történő elidegenítését

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza





CPR-Vagyoneértékelő Kft.



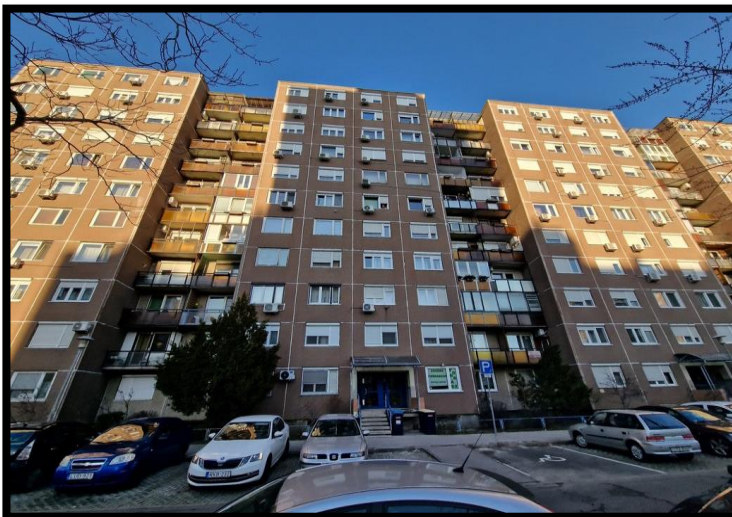
H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0093

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskomliget u. 25. fsz. 2.



szám alatti

91158/177/A/174 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0093
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget u. 25. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 91158/177/A/174
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 57 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 57 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 580 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4358 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 57 / 22909
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: földszinti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **33 100 000 Ft**  
azaz **Harminchárommillió-egyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **920 000 Ft**  
azaz **Kilencszázhuszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. január 30.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Páskomliget u. 25. fsz. 2.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 57,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/177/A/174  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású, 9 lépcsőházzal rendelkező társasházi épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 44 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása az eredetileg beépített radiátorokkal történik, átalánydíjas elszámolással. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton csaphornyos parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, részben lambériázottak, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat 2017-ben cserélték részben bérlői, részben önkormányzati költségen (50-50%) műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. A tartószerkezeti elemeken lokálisan vakolati hibák tapasztalhatók, a fürdőben korábbi felülről történt ázás miatti kisebb foltosodás, a hallban vakolatpergés/mállás. A hibák a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják, esztétikai hibának minősülnek. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970-es évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre		átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, lambériázott, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	hagyományos parketta, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	újszerű
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2017	
Felújítás tárgya:	bejárati ajtó, homlokzati nyílászárók cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4358 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	57	/ 22909
Albetétre jutó telek terület:	10,84 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>920 000 Ft</b>	<b>, Kilencszázhuszezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskomliget u. 25. fsz. 2.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Zsókavár
Alapterület	57 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		49 000 000 Ft	45 900 000 Ft	44 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		<b>722 951 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>677 213 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>656 557 Ft/m<sup>2</sup></b>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33813804	ingatlan.com - 33678204	ingatlan.com - 33934482
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 1%	hasonló 1%	hasonló 1%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	emeleti -5%	emeleti -5%	emeleti -5%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	jó -5%	jó -5%	jó -5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	előnyösebb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	szigetelt -5%	szigetelt -5%	szigetelt -5%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>-19%</b>	<b>-14%</b>	<b>-14%</b>
Korrigált egységár:		<b>588 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>584 661 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>566 828 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>580 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>33 100 000 Ft</b>		
<b>azaz: Harminchárommillió-egyszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, redőnnyel, beépített konyhával, a ház szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskomliget u. 25. fsz. 2.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	57	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 587 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 439 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 103 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 043 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 043 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 873 271 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 56 198 Ft
Igazgatási költségek:	2% 37 465 Ft
Egyéb költségek:	5% 93 664 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>187 327 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 685 944 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>24 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**24 100 000 Ft**

azaz **Huszonnégymillió-egyszázezer- Ft .**



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	33 100 000 Ft	100%	33 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>33 100 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**33 100 000 Ft**

azaz, **Harminchárommillió-egyszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontérkéző Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskomliget u. 25. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **33 100 000 Ft**  
azaz **Harminchárommillió-egyszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. január 30.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/27149/2024

2024.01.26

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/177/A/174 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 25. földszint. ajtó:2.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	57	2 0	57/22909	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999978/1999/1999.05.03

**2. bejegyző határozat: 79429/1994/1994.02.28**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 79429/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79429/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasháztulajdoni  
alapító okirat**

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezés ideje:	1994 FEB 28
Ügyirat száma:	79429
Melléklet:	Előirat száma:
	Előadó:

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10681 sz. tulajdoni lapon, 91158/177 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 17-19-21-23-25-27-29-31-33. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló háziingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó közös használatú berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azaz hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

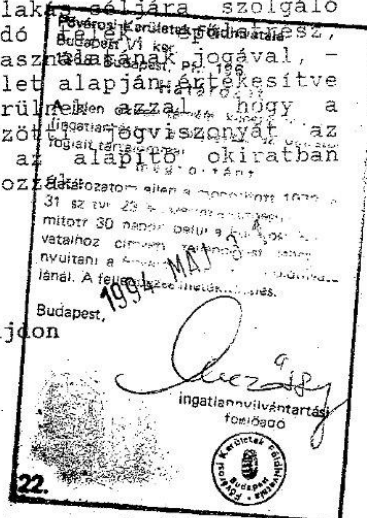
**Közös és külön tulajdon**

**A. Közös tulajdon**

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4358 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény külső, belső teherhordó és válaszfalai.



- 2 -

- III. Közbenső födécek burkolat nélkül, valamint a zárófödém.
- IV. Tetőn lévő szellőző villámvédelmi berendezések, gépészeti berendezések.
- V. Bádogszerkezetek.
- VI. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása és azok tartószerkezetei.
- VII. Külső homlokzatfelület, beleértve a homlokzati nyílászárók, loggiák felületeit.
- VIII. Külső-belső lépcsőszerkezetek, a hozzá tartozó burkolatokkal, korlátszerkezetekkel.
- IX. Az elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig, illetve a fogyasztásmérők elhelyezését biztosító lépcsőházi szekrények.
- X. Víz nyomóvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba való lekötésig.
- XI. Csatorna ejtő- és gyűjtővezeték a külön tulajdontól a telekhatárig terjedő szakasza.
- XII. Felvonó gépészeti és segédszerkezeteivel, valamint ezek befogadására szolgáló terek, ezek nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
- XIII. Szemétdobó berendezések és azok tartozékai, konténertároló (38,79 m<sup>2</sup>), szintenkénti szemétdobó helyiségek (194,40 m<sup>2</sup>).
- XIV. Transzformátor helyiség (17,09 m<sup>2</sup>).
- XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóberendezésig.
- XVI. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal. Lépcsőház (886,68 m<sup>2</sup>), ehhez kapcsolódó előcsarnokok (2.472,8 m<sup>2</sup>), közlekedők.
- XVII. Földszinti szélfogók (201,87 m<sup>2</sup>).
- XVIII. Gondnoki iroda (28 m<sup>2</sup> alapterülettel).
- XIX. Földszinti helyiségek (58 m<sup>2</sup>).
- XX. Pincei tárolók (összesen 1840.83 m<sup>2</sup> alapterülettel), valamint a közlekedő folyosók (196.47 m<sup>2</sup>).
- XXI. Hőközpont (102.52 m<sup>2</sup>).
- XXII. Fűtési ágvezeték a hőközponttól a külön tulajdonba lévő hőleadóig, valamint a közös helyiségek hőleadói.
- XXIII. Melegvízvezeték, a cirkulációs vezeték a hőközponttól a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XXIV. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, világítási hálózattal.
- XXV. A földszinti gyerekocsitárolók (59.50 m<sup>2</sup>).
- XXVI. Földszinten elhelyezett postai levélszekrények.
- XXVII. Épületfelszerelési tárgyak leltár szerint.
- XXVIII. A közös helyiségek nyílászáró szerkezetei.
- XXIX. Tető felépítmények közötti átjárók (127.35 m<sup>2</sup>).
- XXX. Épületkörüli járda.

Tűzcsapok szerelvényeikkel.

Kaputelefonok, TV antenna és tartozékai.

- 27 -

173.

Az önkormányzatot illeti a terveken 173. számmal jelölt Páskomliget u. 25. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 57 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 57/22909 eszmei hányad.

174.

Az önkormányzatot illeti a terveken 174. számmal jelölt Páskomliget u. 25. földszint 2. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 57 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 57/22909 eszmei hányad.

175.

Az önkormányzatot illeti a terveken 175. számmal jelölt Páskomliget u. 25. földszint 3. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

176.

Az önkormányzatot illeti a terveken 176. számmal jelölt Páskomliget u. 25. I. emelet 4. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

177.

Az önkormányzatot illeti a terveken 177. számmal jelölt Páskomliget u. 25. I. emelet 5. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

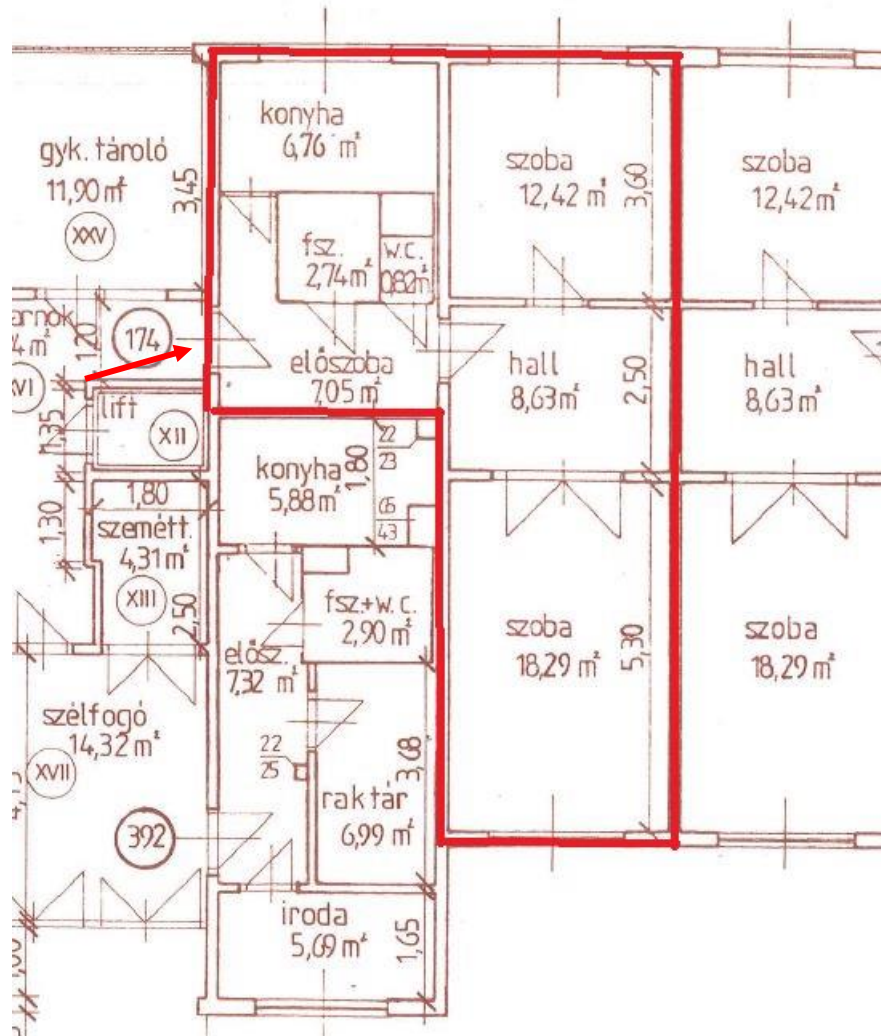
178.

Az önkormányzatot illeti a terveken 178. számmal jelölt Páskomliget u. 25. I. emelet 6. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

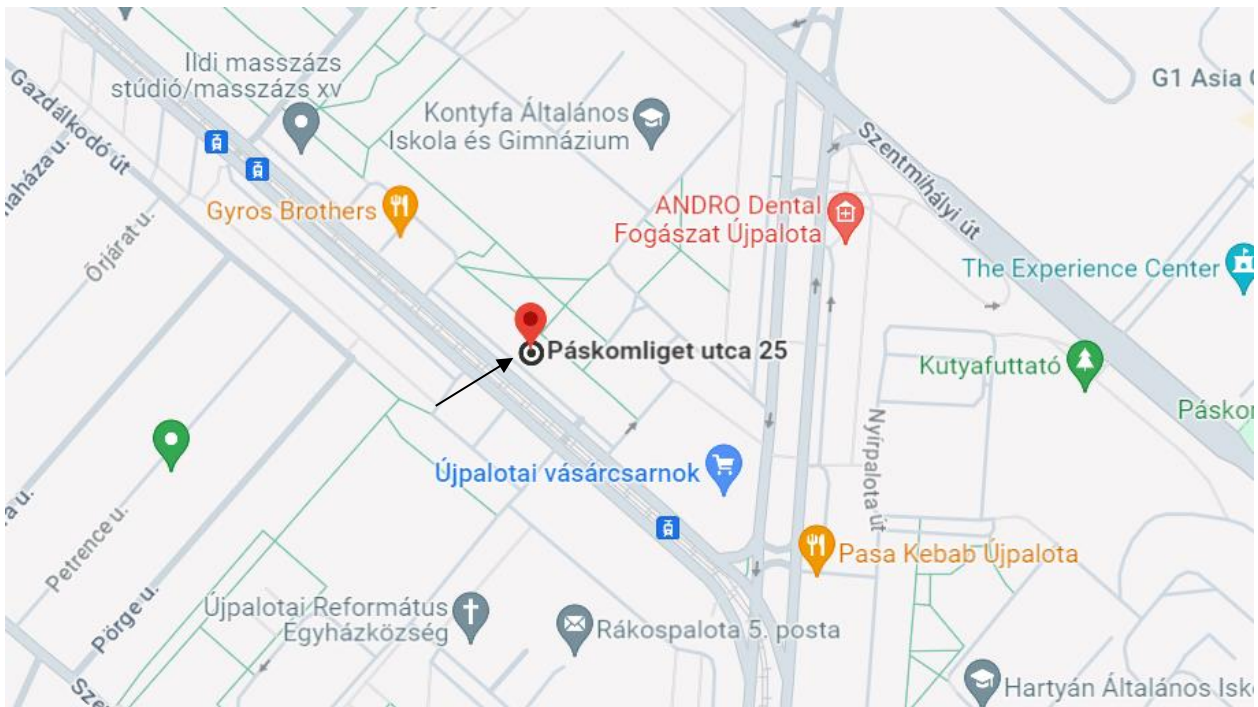
179.

Az önkormányzatot illeti a terveken 179. számmal jelölt Páskomliget u. 25. I. emelet 7. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



## TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon





06. lépcsőház



07. előszoba



08. konyha



09. szoba



10. padozat



11. fürdőszoba



12. vízórák



13. beázás



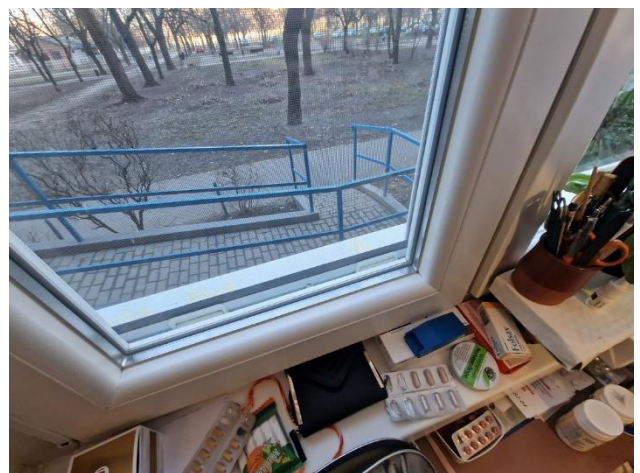
14. vakolatpergés



15. szoba



16. előszoba



17. ablakszerkezet

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/32017/2024

2024.01.31

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/158/A/49 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 56. 8. emelet. ajtó:48.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	194/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 221537/1993/1993.11.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221537/1993/1993.11.25

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 221537/1993/1993.11.25

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER Bocsikai utca 1-3

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

1122 - 227

Helyrajzi szám: 91158/158

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	492
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 74.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Nincs	1
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezetékek:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 843 403
F 18	Becsült érték	2019	1 843 403

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

1122 - 227

Helyrajzi szám: 91158/158

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 1 996 142	1 996 142
F 17.2	Bruttó érték változás	2014	- 115 877	1 880 265
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 36 862	1 843 403

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

1122 - 227

Helyrajzi szám:

91158/158

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Páskomliget utca 56	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	492
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

1122 - 227

Helyrajzi szám:

91158/158

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Selfu Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		14 058 152
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		83 886 569
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 23./ 1.

Ingatlanjelleg:

1122 - 227

Helyrajzi szám: 91158/158

Jogi rendezettsége: Nincs

0

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 56			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: B	lépcsőház: B	VIII. emelet	ajtó: 48
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 65		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/10000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	0/10000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs			1
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	31.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	10.6	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	6.6	
L 34	Tároló helyiség:		db:	2	L 35	m <sup>2</sup> :	4.5	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	1.3	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	64.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	65	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 23. / 2.

Ingatlanjelleg:

1122 - 227

Helyrajzi szám: 91158/158

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték		0
L 43	Becsült érték	2004	0
L 44	Állagmutató		

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 23. / 3.

Ingatlanjelleg:

1122 - 227

Helyrajzi szám: 91158/158

## A lakás értékadat változásai

Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024. FEB. 01.

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 15.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 56. 8. emelet 48. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/158/A/049	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	65 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozott
	Eszmei tulajdoni hányad:	194/10.000		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	2007.10.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	492 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	65	Ebből önkormányzati:	12 db
	Társasházzá alakítás:	1993. november 10.		

### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 18. 6. emelet 26.
	Bérbeadás jogcíme:	szolgálati jellegű bérlet
	Típusa	határozott, munkaviszony fennállásáig
	Kezdet:	1997. október 1.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 18. 6. emelet 26. ajtó	1997.10.01. – 2007.09.30. – bérlő	
2.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 56. 8. emelet 48. ajtó	2007.10.01. – 2009.09.30. – ismételt bérbeadás ... és házastársa ... észére 2009.10.01. – 2011.09.30. – ismételt bérbeadás 2012.03.01. – 2013.02.28. – ismételt bérbeadás 2013.06.01. – 2015.05.31. – ismételt bérbeadás 2017.01.01. – 2021.12.21. – jogviszony rendezés – kérelmük lejárat előtt került benyújtásra, nem állapítható meg az ügyiratból a bérbeadás késedelmének, illetve a bérbeadási jogcím oka 2022.01.01. – 2026.12.31. – ismételt bérbeadás	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1997.10.01. – 2023.09.15.</b>	<b>25 év 11 hónap 11 nap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE</b> 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/A. § (1) bekezdés szerint c) pontja szerint			<b>40 %</b>

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlők a formanyomtatványon tett nyilatkozatuk szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt** kívánnak igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 56. 8. emelet 48. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

## 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bogya Ibolya Bérlo bérleti jogviszonya **1997. október 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **40 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlo részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 56. 8. emelet 48. ajtó szám alatti lakás és Bérlo részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 26.

  
Kovács Lajos  
Vagyongazdálkodási osztályvezető



Páskomliget utca 56. 8. emelet 48. ajtó szám alatti lakás és  
Bérlo részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0094

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskomliget u. 56. 8. em. 48



szám alatti

91158/158/A/49 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0094
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget u. 56. 8. em. 48
Helyrajzi száma	: 91158/158/A/49
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 65 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 65 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 550 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 492 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 194 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **35 800 000 Ft**  
azaz **Harmincötmillió-nyolcszázézer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **810 000 Ft**  
azaz **Nyolcszázötven- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 9.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Páskomliget u. 56. 8. em. 48  
Tulajdoni lap szerinti területe: 65,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/158/A/49  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja jellemzően az eredetileg beépített radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással. 2008-ban egyedi légkondicionáló került beépítésre bérleti költségen. A fal- és padlóburkolatok megfelelő állapotban beépítettek, átlagos igény szintben. A padozaton szalagparketta és mázas kerámialap elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat mintegy 2007 környékén cserélték (pontos információ nem áll rendelkezésre) műanyag tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Statikai vagy esztétikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970-es évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	1 db egyedi légkondicionáló	átlagos
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap, szalagparketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2007-2008	
Felújítás tárgya:	2007: homlokzati nyílászárók cseréje, 2008: egyedi légkondicionáló beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektork likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	492 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	194	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,54 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>810 000 Ft</b>	<b>, Nyolcszáz tízezer - Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskomliget u. 56. 8. em. 48	Budapest, XV. Erdőkerülő utca	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	65 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 500 000 Ft	35 500 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		538 525 Ft/m <sup>2</sup>	602 830 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33892340	ingatlan.com - 33767912	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló -1%	kisebb -2%	kisebb -2%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	10. emelet 5%	2. emelet 0%	1. emelet 0%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
<b>Összes korrekció*:</b>		4%	-12%	-7%
Korrigált egységár:		561 143 Ft/m <sup>2</sup>	528 079 Ft/m <sup>2</sup>	561 551 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		550 000 Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		35 800 000 Ft		
<b>azaz: Harmincötmillió-nyolcszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, felújítandó állapotban, a ház szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 2. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakkal jó állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskomliget u. 56. 8. em. 48	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	65	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-11%</b>	<b>-6%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 708 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 408 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 076 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 064 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 064 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 150 928 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	64 528 Ft
Igazgatási költségek:	2%	43 019 Ft
Egyéb költségek:	5%	107 546 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>215 093 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 935 835 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>27 700 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**27 700 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-hétszázézer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	35 800 000 Ft	100%	35 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 700 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>35 800 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**35 800 000 Ft**

azaz, **Harmincötmillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskomliget u. 56. 8. em. 48**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **35 800 000 Ft**  
azaz **Harmincötmillió-nyolcszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 9.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>



TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/32017/2024

2024.01.31

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/158/A/49 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 56. 8. emelet. ajtó:48.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	65	2 1	194/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999985/1999/

**2. bejegyző határozat: 221537/1993/1993.11.25**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 221537/1993/1993.11.25

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 221537/1993/1993.11.25

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER Bocskai utca 1-3

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)Város *fM* Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Budapest XV.ker. Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, XV.ker. Páskomliget u.56.

**I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV.kerületi Önkormányzat képviseletében a Palota-Holding RT.(Bp.XV.Erdőkerülő u. 36/c.), mint az ingatlan kezelője a Bp.XV.kerületi 91158/158/A hrsz. alatt felvett és a 10666 sz. tulajdonilapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV.ker. Páskomliget u.56. szám alatti, a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2.§./2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszereléseinek közös használatának jogával; -a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

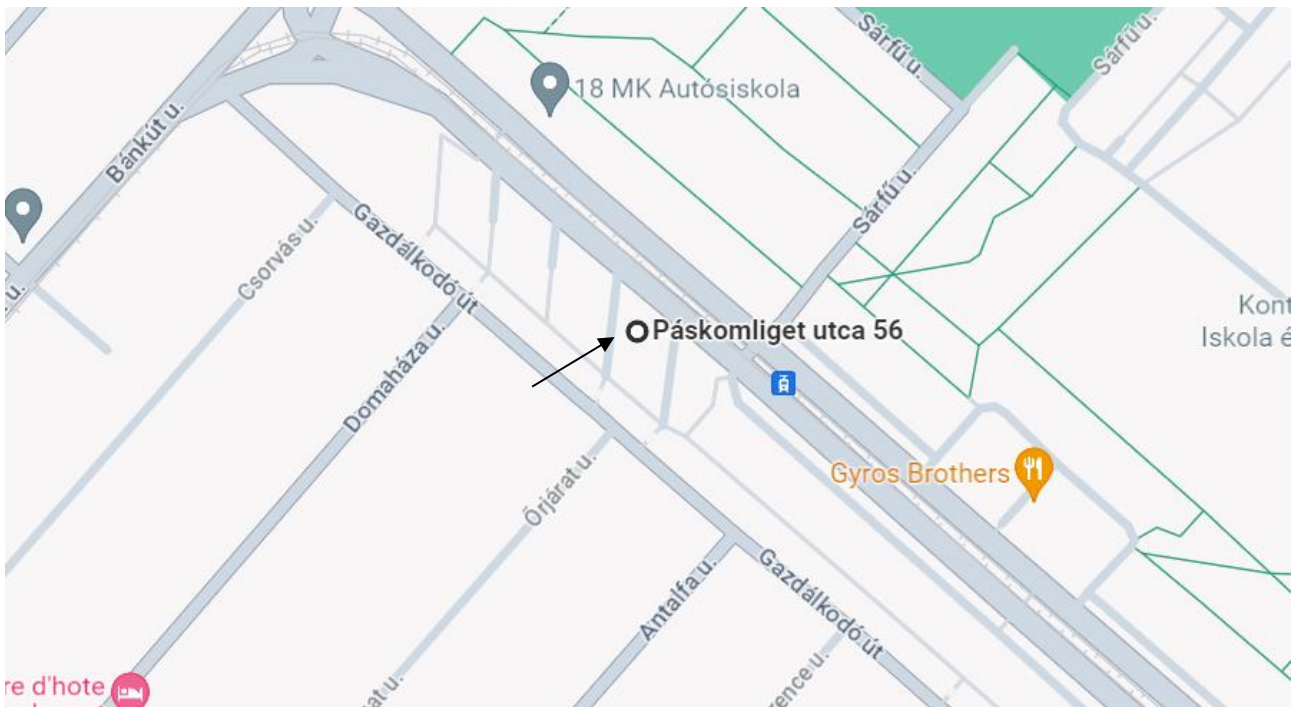
**II.Közös és külön tulajdon****A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

<b>I. Telek:</b>	492 m <sup>2</sup>
<b>II. Lépcsőházak(lépcsőkarok, pihenők burkolattal és korláttal):</b>	126,17 m <sup>2</sup>
<b>III. Közlekedők:</b>	300,14 m <sup>2</sup>
<b>IV. Lomkamrák:</b>	202,30 m <sup>2</sup>
<b>V. Felvonó akna:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>VI. Távfűtés fogadó helyiség</b>	19,30 m <sup>2</sup>
<b>VII. Külső lépcső, terasz:</b>	11,70 m <sup>2</sup>
<b>VIII. Előtér:</b>	12,24 m <sup>2</sup>
<b>IX. Szemétdobó helyiség:</b>	20,95 m <sup>2</sup>
<b>XI. Mérőóra hely</b>	5,52 m <sup>2</sup>
<b>XII. Felvonó gépház:</b>	10,71 m <sup>2</sup>
<b>XIII. Nem járható lapostető</b>	343,43 m <sup>2</sup>
<b>XIII. Alap- és felmenő falak</b>	
<b>XIV. Födémek (burkolat nélkül), loggia lemezek</b>	
<b>XV. Talajnedvesség elleni fal- és padlószigetelés</b>	
<b>XVI. Homlokzat felületképzése, homlokzati nyílászárók és bádogos szerkezetek</b>	
<b>XVII. Közös helyiségek, közlekedők burkolatai, nyílászárói és berendezései</b>	



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lépcsőházi bejárat



06. lépcsőház/lift



07. lakás bejárata



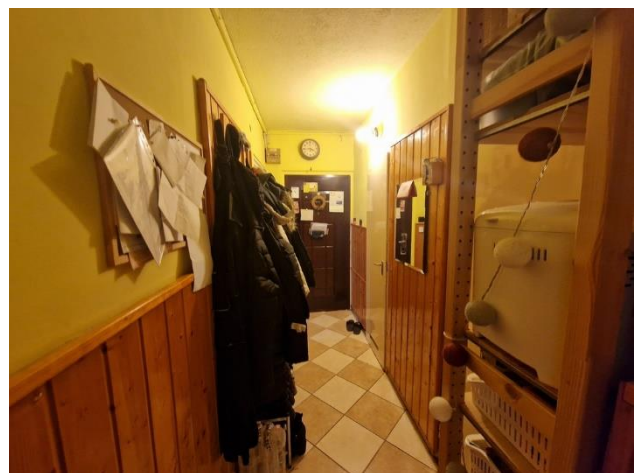
08. villanyóra



09. vízórák



10. szoba



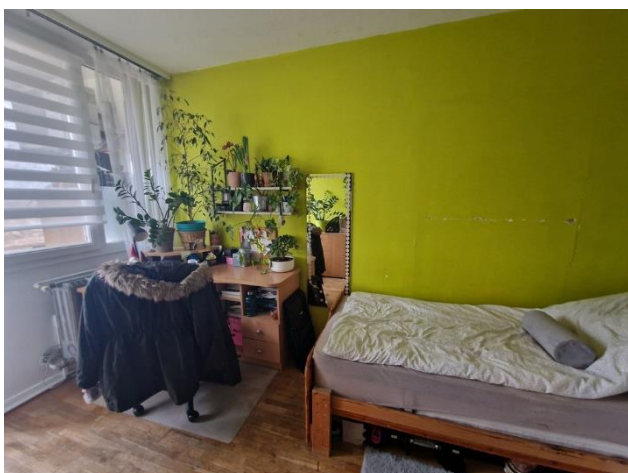
11. előszoba



12. ablakszerkezet



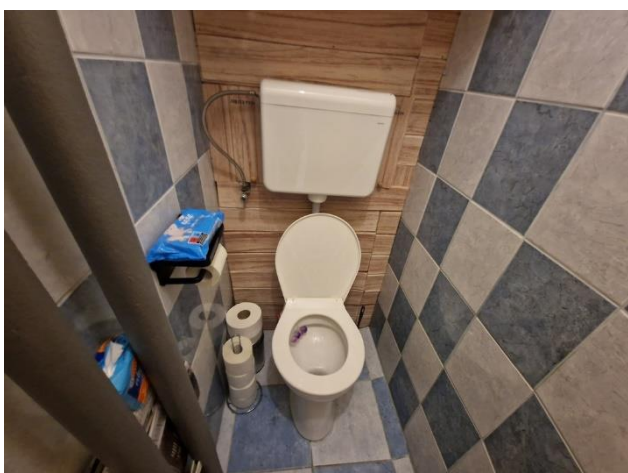
13. radiátor



14. szoba



15. fürdőszoba



16. wc



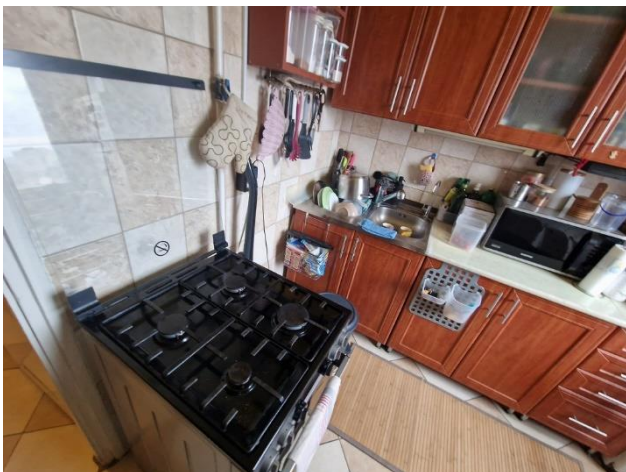
17. szoba



18. erkély



19. konyha



20. konyha



21. szoba



22. szoba



23. klíma

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/32022/2024

2024.01.31

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/8/A/78 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Páskom park 33. 8. emelet. ajtó:34.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	55	1 2	55/7770	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999976/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/2798/1997/97.10.25

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167605/1993/VII.07./

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 204

Helyrajzi szám: 91158/8

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1588
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		60.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 891 922
F 18	Becsült érték	2019	3 891 922

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 204

Helyrajzi szám: 91158/8

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 4 124 481	4 124 481
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 232 559	3 891 922

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 204

Helyrajzi szám:

91158/8

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Páskom park 32-35
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1588
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 204

Helyrajzi szám:

91158/8

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Selfu Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		18 477 347
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		128 903 449
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 15. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 204

Helyrajzi szám: 91158/8

A/78

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskom park 32-35			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 33	VIII. emelet	ajtó: 34.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	55/7770		
L 05	A lakásból résztulajdon:	55/7770			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyi ségei , területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	<input type="text" value="1"/>	L 13	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="18.1"/>	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	<input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	<input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db:	<input type="text" value="2"/>	L 21	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="19.7"/>	
L 22		hall:	db:	<input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db:	<input type="text" value="1"/>	L 25	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="7"/>	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		<input type="text" value="1"/>	L 27	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="6.8"/>	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		<input type="text" value="1"/>	L 29	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="2.5"/>
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
L 31		WC:		db:	<input type="text" value="1"/>	L 32	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value=".8"/>
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 34	Tároló helyiség:		db:	<input type="text"/>	L 35	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	<input type="text"/>	L 38	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="54.9"/>	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="54.9"/>	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 15. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 204

Helyrajzi szám: 91158/8

A/78

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	360 622
L 43	Becsült érték	2004	6 685 377
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 15. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 204

Helyrajzi szám: 91158/8

A/78

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 360 377	360 377
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 245	360 622

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
JEGYZŐI IRODA / VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/1662-3/2023

Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:  
Mitterstillerné Molnár Anna

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	Benyújtás időpontja:	2023. november 15.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Páskom park 33. 8. emelet 34. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/8/A/78	Bérbeadás jogcíme:	jogviszony rendezés
	Alapterület:	55 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tul. hányad:	55/7.770		
	Szobák száma:	1+2 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdetre:	1973.03.01
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	Telek nagyság:	1588 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	172 db	Ebből önkormányzati:	21 db
	Társasházzá alakítás:	1993. június 23.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Páskom park 33. 8. emelet 34. ajtó	1973.03.01 – 2001.08.17. Bérlő édesanyja lakáskiutalás jogcímen, határozatlan időre	50 év 8 hónap
		2002.03.01. – 2023.11.15. Bérlő édesanyja halála után jogviszony rendezése jogcímen, határozatlan időre	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1973.03.01. – 2023.11.15</b>	<b>50 év 8 hónap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			<b>45 %</b>

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérló a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **1973. március 1. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskom park 33. 8. emelet 34. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2024 JAN 26.



A Páskom park 33. 8. emelet 34. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérló részére történő

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Csárdi Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0095

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskom park 33. 8. em. 34.



szám alatti

91158/8/A/78 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0095
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskom park 33. 8. em. 34.
Helyrajzi száma	: 91158/8/A/78
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 55 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 55 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 598 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1588 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 55 / 7770
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **32 900 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-kilencszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **960 000 Ft**  
azaz **Kilencszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 9.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Páskom park 33. 8. em. 34.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 55,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/8/A/78  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Páskom parkban, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A 4 lépcsőházzal rendelkező, észak/kelet-dél/nyugati hosszfófalas tájolású, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton 2012 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 42 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz közös költségbe építve kerül elszámolásra, a villanyóra 2022-ben cserélve. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása jellemzően az eredetileg beépített lemezzelvezetővel történik, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igény szintet tükröznek, jellemzően felújítva a 2000-es évek elején. A padlóburkolat laminált parketta, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, részben tapétázottak, melyet a vízeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat a homlokzat szigetelésével egy időben cserélték műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, redőnyös árnyékolású ablakokra. Statikai, esztétikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott, átlagos állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

##### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett		jó

##### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	laminált parketta, szőnyegpadló, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, tapétázott, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2012	
Felújítás tárgya:	2012: ablakok cseréje, homlokzat szigetelése; 2022: villanyóra cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	1588 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	55	/ 7770
Albetétre jutó telek terület:	11,24 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>960 000 Ft</b>	<b>, Kilencszázhatvanezer- Ft .</b>



## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskom park 33. 8. em. 34.	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	55 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		34 900 000 Ft	35 500 000 Ft	36 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		592 642 Ft/m <sup>2</sup>	602 830 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33843317	ingatlan.com - 33767912	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	1. emelet 0%	2. emelet 0%	1. emelet 0%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó szigetelt	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>Összes korrekció*:</b>		5%	-5%	0%
Korrigált egységár:		619 903 Ft/m <sup>2</sup>	570 277 Ft/m <sup>2</sup>	603 818 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		598 000 Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		32 900 000 Ft		
<b>azaz: Harminckettőmillió-kilencszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal átlagos állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 2. emeleti lakása, távfűtéssel, 2 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház szigetelve

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskom park 33. 8. em. 34.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	55	53	54	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	230 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 833	3 273
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 592 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 446 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 109 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 049 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, 7. emeleti, 2 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33879695
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 7. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33937108

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 049 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 811 106 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 54 333 Ft
Igazgatási költségek:	2% 36 222 Ft
Egyéb költségek:	5% 90 555 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>181 111 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 629 995 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>23 300 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**23 300 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-háromszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	32 900 000 Ft	100%	32 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 300 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>32 900 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**32 900 000 Ft**

azaz, **Harminckettőmillió-kilencszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskom park 33. 8. em. 34.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 900 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-kilencszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 9.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/32022/2024

2024.01.31

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/8/A/78 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Páskom park 33. 8. emelet. ajtó:34.

**II RÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	55	1 2	55/7770	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999976/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/2798/1997/97.10.25

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**III RÉS Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167605/1993/VII.07./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III RÉS Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház tulajdon  
alapító okirat

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Évesítés	1993-07-07
Előzetes tervezés	Előzetes tervezés
Műleírás	Műleírás

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat, Budapest, XV. Bocskai u. 1-3. a 10547 sz. tulajdoni lapon, 91158/8 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Páskom park 32-33-34-35. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

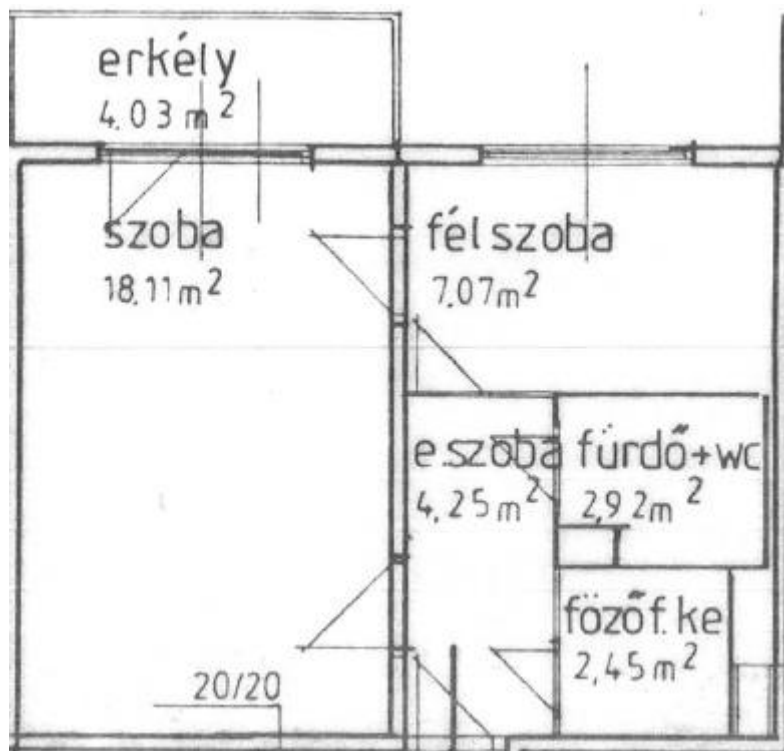
A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1588 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény külső és belső teherhordó és válaszfalai.
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, valamint a zárófödém.

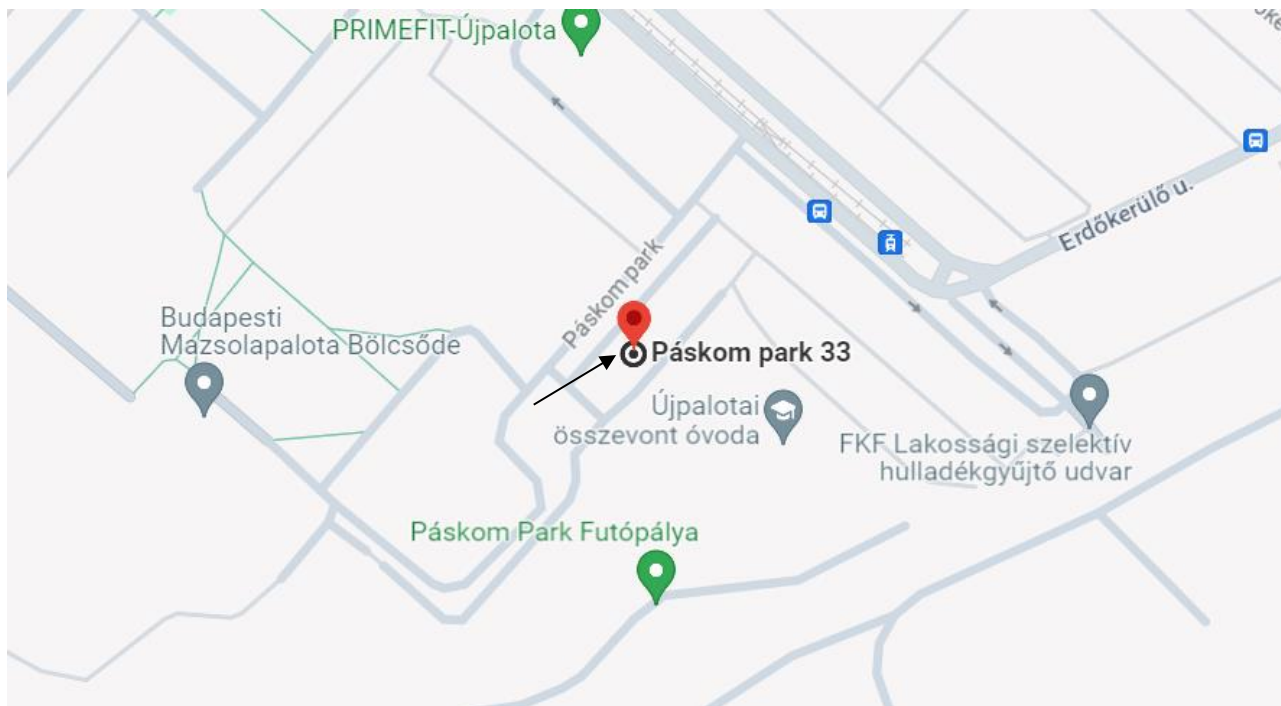
78.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 78. számmal jelölt Páskom park 33. VIII. emelet 34. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/7770 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



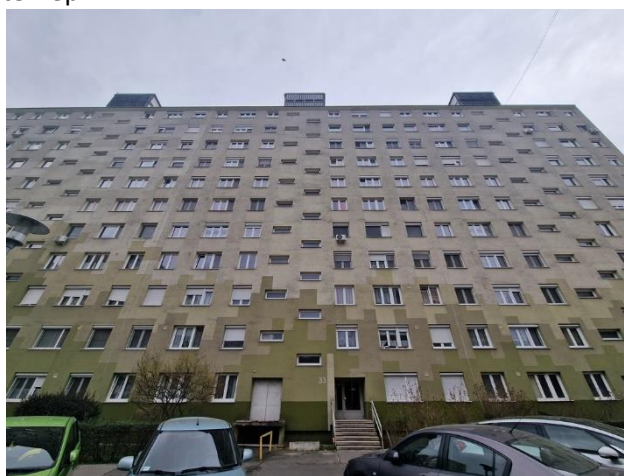
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lépcsőházi bejárat





06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. előszoba



10. szoba



11. szoba



12. ablakszerkezet



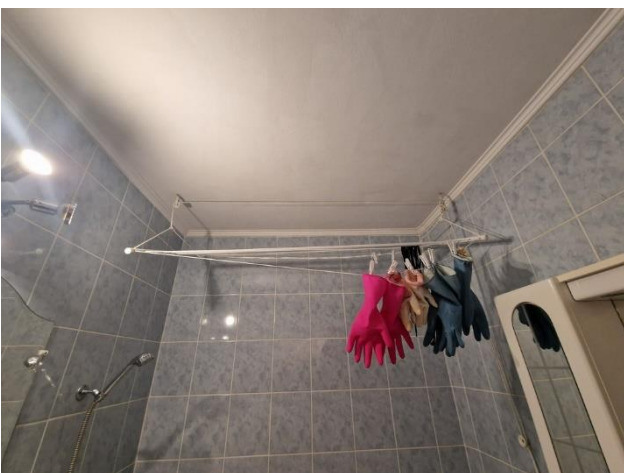
13. radiátor



14. félszoba



15. fürdőszoba



16. mennyezet



17. félszoba



18. wc



19. padozat



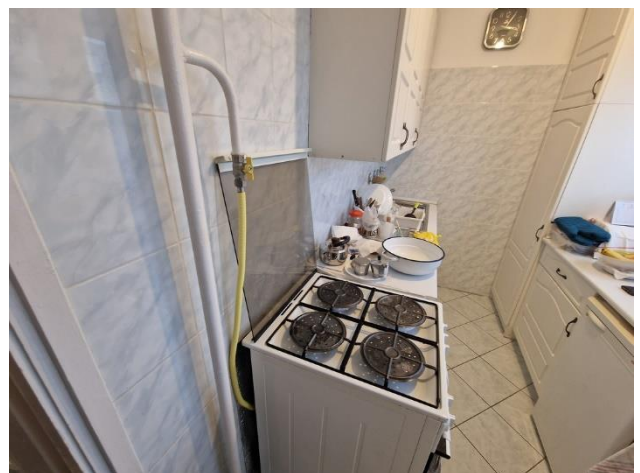
20. konyha



21. konyha



22. konyha



23. konyha

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/32024/2024

2024.01.31

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/79/A/339 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 61. 2. emelet. ajtó:15.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	71	3 0	71/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> :	4353
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 72.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	19 837 327
F 18	Becsült érték	2019	20 420 823

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 20 570 593	20 570 593
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 354 228	20 216 365
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 114 309	20 102 056
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 264 729	19 837 327

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 2

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		72.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	264 729
F 18	Becsült érték	2019	264 729

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 264 729	264 729

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Nyírpalota út 51-65		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	4353	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik			3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17			/	
I 18			/	2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		104 676 729
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		784 180 047
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 55./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/339

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nyírpalota út 51-65			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 61	II. emelet	ajtó: 15.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 71		
L 04		közös tulajdoni hányada:	71/27200		
L 05	A lakásból résztulajdon:	71/27200			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	3	L 13	m <sup>2</sup> :	47.2	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	5.5	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.7	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.9	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	1.6	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	71.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	71.2	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 55. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/339

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	386 858
L 43	Becsült érték	2004	8 549 740
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

## Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 3,3 m<sup>2</sup>-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva az alapterületbe. A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 55. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/339

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 384 740	384 740
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 118	386 858

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	Benyújtás időpontja:	2023. december 04.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	Pontos címe:	<b>1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 61. 2. emelet 15. ajtó</b>		
	Helyrajzi száma:	91158/79/A/339	Bérbeadás jogcíme:	bérlési jogviszony folytatás
	Alapterület:	71 m <sup>2</sup>	Bérlési jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tul.hányad:	71/2700		
	Szobák száma:	3 szobás	Bérlési díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdetre:	1974.03.13.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	Telek nagyság:	4353 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	518 db	Ebből önkormányzati:	116 db
	Társasházzá alakítás:	1995. július 04.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 61. 2. emelet 15. ajtó	1974.03.13 – 2018.07.03. Bérlő édesapja, néhai 2018.07.03. napján elhunyt. Lakáskiutazás jogcímen, határozatlan időre	44 év 3 hónap
		2018.07.04 – 2023.12.04. Bérlő édesapja halála után bérlési jogviszony folytatása, határozatlan időre	5 év 5 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1974.03.13 – 2023.12.04.</b>	<b>49 év 8 hónap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			<b>45 %</b>

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 61. 2. emelet 15. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályá/külön véleménye\*

nincs

van\*\*



### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1974. március 13. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 61. 2. emelet 15. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2024 JAN 26.



A Nyírpalota út 61. 2. emelet 15. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérlő részére történő

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.



- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Csereiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza





CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0096

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Nyírpalota út 61. 2. em. 15.



szám alatti

91158/79/A/339 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. február

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0096
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 61. 2. em. 15.
Helyrajzi száma	: 91158/79/A/339
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 3
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 71 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 71 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 627 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4353 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 71 / 27200
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **44 500 000 Ft**  
azaz **Negyvennégymillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **970 000 Ft**  
azaz **Kilencszázhetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. február 5.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesck.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Nyírpalota út 61. 2. em. 15.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 71,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/79/A/339  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Nyírpalota úton, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a környező utcákban a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970-es években épült paneles szerkezeti módban. A 8 lépcsőházzal rendelkező, észak-déli hosszfalas tájolású, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton 2015 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel.

Az értékelt ingatlan az épület 2. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja, a fűtési hő leadása lemezzradiátorokkal történik, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok egységeseek, összességében jó igény szintet tükröznek, jellemzően felújítva 2015 után. A padlózat laminált parketta, szőnyegpadló, valamint kerámialap elhelyezett, a falak festettek, részben tapétázottak, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat 2015-ben cserélték műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, redőnyös árnyékolású ablakokra. Statikai, esztétikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott, jó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

##### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel		jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett		jó

##### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, szőnyegpadló, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, tapétázott, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezés	újszerű
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2012-2017	
Felújítás tárgya:	2015: ablakok cseréje, homlokzat szigetelése; 2017: padló- és falburkolatok felújítása	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadáki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektör likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4353 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	71	/ 27200
Albetétre jutó telek terület:	11,36 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>970 000 Ft</b>	<b>, Kilencszázhetvenezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Nyírpalota út 61. 2. em. 15.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	71 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		41 900 000 Ft	44 000 000 Ft	44 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	T (2023)	K (2024)
		-10%	0%	-10%
Fajlagos egységár:		538 714 Ft/m <sup>2</sup>	637 681 Ft/m <sup>2</sup>	572 143 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com / 33869924	saját adatbázis	ingatlan.com / 33310524
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	5. em. 0%	4. em. 0%	7. em. 0%
általános műszaki állapot/színvonal	jó	közepes 10%	felújított 0%	közepes 10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó szigetelt	közepes 5%	szigetelt 0%	szigetelt 0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>15%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>
Korrigált egységár:		<b>618 444 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>635 130 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>628 213 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>627 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>44 500 000 Ft</b>		
<b>azaz: Negyvennégymillió-ötszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 5. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, jó műszaki állapotban, a ház közepes, nem szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, felújított műszaki állapotban, a ház szigetelt
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 7. emeleti lakása, távfűtéssel, 3+1 szobás, közepes-jó műszaki állapotban, a ház szigetelt

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Nyírpalota út 61. 2. em. 15.	XV. Ker. Páskom park	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	71	70	70	61
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		220 000	220 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 829	2 829	2 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 826 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 967 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 762 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 852 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 4. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33933299
2. adat: Újpalota, közepes állapotú, 8. emeleti, 3 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33790708
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 9. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33826571

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 852 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 186 914 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	65 607 Ft
Igazgatási költségek:	2%	43 738 Ft
Egyéb költségek:	5%	109 346 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>218 691 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 968 222 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>28 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**28 100 000 Ft**

azaz **Huszonnyolcmillió-egyszázezer- Ft .**



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	44 500 000 Ft	100%	44 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>44 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**44 500 000 Ft**

azaz, **Negyvennégymillió-ötszáz ezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Nyírpalota út 61. 2. em. 15.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **44 500 000 Ft**  
azaz **Negyvennégymillió-ötszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 5.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/32024/2024

2024.01.31

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/79/A/339 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 61. 2. emelet. ajtó:15.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	71	3 0	71/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

**2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont  
alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10604 sz. tulajdoni lapon, 91158/79 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Nyírpalota út 51-53-55-57-59-61-63-65. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökjavak és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4353 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

- 2 -

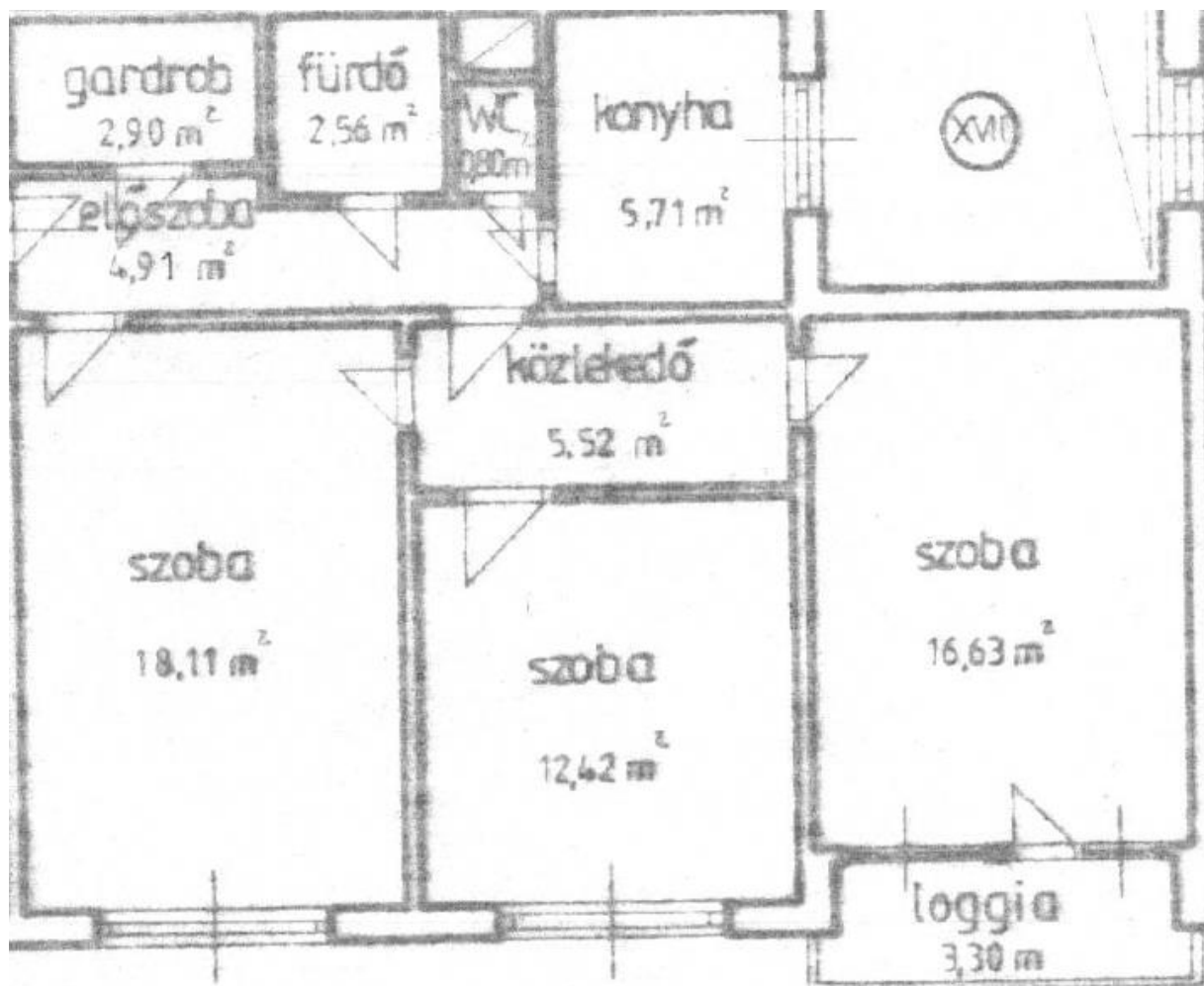
- III. Közbenső födécek burkolat nélkü, és zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete és lakatos szerkezetei.
- VII. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete.
- VIII. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel. Lépcsőházak (1303,12 m<sup>2</sup>), lépcsőházi közlekedők (1836,96 m<sup>2</sup>), kapualjak (96,64 m<sup>2</sup>) és előterek (55,20 m<sup>2</sup>) az előlépcsőkkel.
- IX. Elektromos kapcsolóhelyiségek, (44,16 m<sup>2</sup>) burkolattal, valamint az elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőtől a kábelcsatlakozásig, a pinceszinten lévő transzformátor helyiség (59,72 m<sup>2</sup>), továbbá a közvilágítási kapcsolóhelyiség (9,32 m<sup>2</sup>).
- X. Hideg- és melegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdonba való bekötésig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezetékek a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Felvonók gépészeti és segédszerkezetei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (8 db liftakna, 17,38 m<sup>2</sup>, liftgépházak 84 m<sup>2</sup>) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
- XIII. Személtedobó berendezések és ezek tartozékai, konténer tárolók (36,24 m<sup>2</sup>) és a szintenkénti ledobó helyiségek (172,80 m<sup>2</sup>).
- XIV. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai.
- XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig, és a gázfogadó- és mérőhelyiségek (8 db, 49,60 m<sup>2</sup>).
- XVI. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, konténerek, stb.) leltár szerint.
- XVII. Atjárók (416,72 m<sup>2</sup>), és ezekből nyíló légaknák.
- XVIII. Közös helyiségek fa és fém nyílászáró szerkezetei.
- XIX. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények és vezetékai, közműrendszerei, burkolatai.
- XX. Pincei közlekedők (662,64 m<sup>2</sup>).
- XXI. Gondnoki irodák (2 db, 34,28 m<sup>2</sup>).
- XXII. Pincében lévő tárolók (1832,12 m<sup>2</sup>).
- XXIII. Fűtési vezetékek a hőközponttól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig.
- XXIV. Hőközpont helyiség a pincében (86,25 m<sup>2</sup>), és a tetőszinten lévő tágulási tartály.
- XXV. Gyermekkosci tároló (10,87 m<sup>2</sup>).

2) A közös tulajdon 27200/27200, azaz huszonhétezer kettőszáz/huszonhétezer kettőszáz tulajdoni hányadból áll.

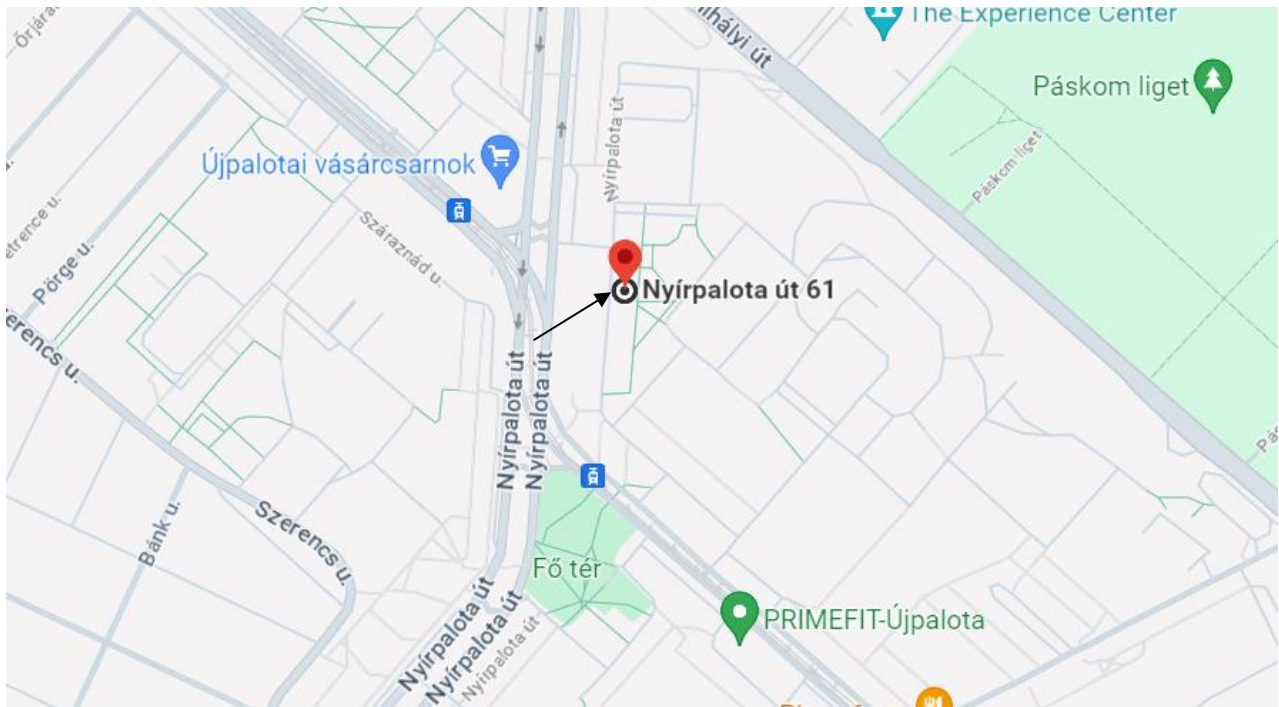
339.

Az önkormányzatot illeti a terveken 339. számmal jelölt Nyírpalota út 61. II. emelet 15. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



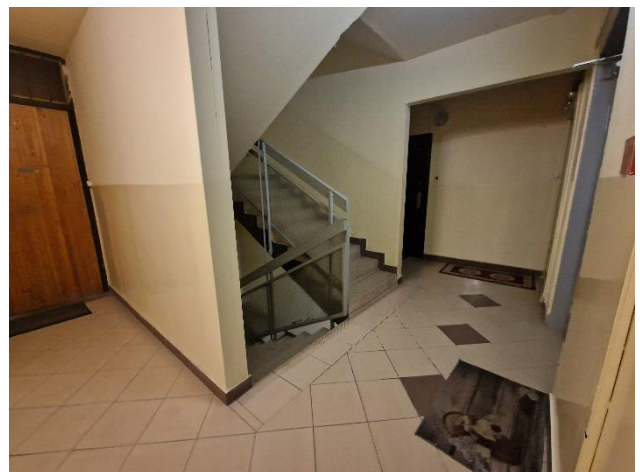
02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház



06. villanyóra



07. lakás bejárata



08. konyha



09. szoba

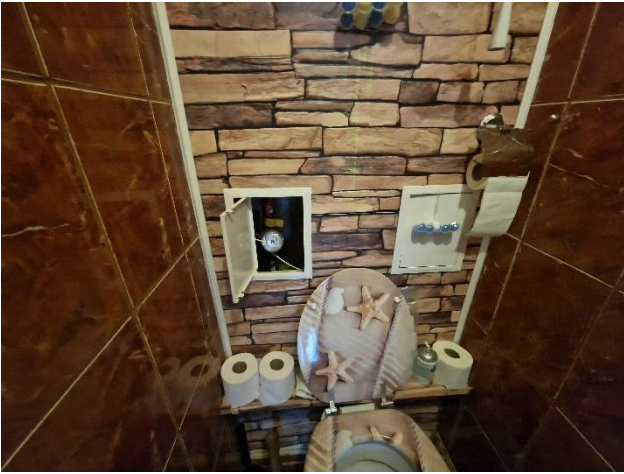


10. szoba



11. fürdőszoba





12. vízórák



13. padozat



14. előszoba



15. konyha



16. mennyezet



17. szoba