

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. fsz. 3. szám alatti ingatlan**  
**elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**



Az alábbi jellemzőkkel azonosított, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87239/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. szám alatti társasházban 14 db lakás található, melyből már csak a fsz. 3. szám alatti lakás (a továbbiakban: Lakás) van önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 32/515.

**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás értéke 17.300.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 1.508.637 Ft** (ebből: 596.319 Ft telek és 912.318 Ft épület)

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. fsz. 3. ingatlanról**

**1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői**

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/14
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	32/515
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	32/515
Megnevezés	lakás
Telek területe	719 m <sup>2</sup>
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének rákospalotai részén a Bethlen Gábor utca és a Rádda Barnen utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A telek teljesen sík területen található, szabályos négyzet alakú.

**2. A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87239/0/A/3
Cím	Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 46. fsz. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	32 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - konyha - előszoba - fürdő+wc

Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna - vezetékes gáz
Állapot	Az elektromos hálózat megfelelő, egyebekben a lakás teljes felújításra szorul: berendezési tárgyak, burkolatok, nyílászárók cseréje, festés, mázolás. A szobai gázkonvektor felülvizsgálata, a konyhai gázkonvektor cseréje szükséges.
Parkolás	közterületen

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített. A fűtést a szobában és a konyhában gázkonvektor biztosítja, a fürdőben nincs kiépített fűtési egység. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, felújításon nem estek át. A homlokzati nyílászárók és a bejárati ajtó vélhetően a beépítés óta nem került cserére. Statikai hiba, penészedés nem tapasztalható, a mennyezeten kisebb ázási nyom látható.

### 3. A Lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés* alapján	17.300.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023. december 20.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +75.703 Ft 2006-ban +10.380 Ft 2013-ban +139.283 Ft 2014-ben +139.189 Ft 2014-ben +489.970 Ft 2016-ban +285.080 Ft
Ingyenhez tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	596.319 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	596.319 Ft
Épület könyvszerinti értéke	912.318 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a <b>tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.</b>	

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. február 22.**

### 4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>	
Az önkormányzati Lakás elidegenítését javasolja, mert	
- felújításra szoruló utolsó önkormányzati tulajdonú lakás a társasházban.	
<b>Főépítész nyilatkozata</b>	
Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 52. § és 55.§-a határozza meg, mely szerint az építési övezetben elsősorban lakás rendeltetés megengedett. A ház, építési helyen belül, az utcafrontra építve helyezkedik el. A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 3. melléklete szerint a tárgyi ingatlan a településképi szempontból meghatározó „Rákospalota Újfalú” településrészen található. A területen a Tkr. 22. §, 47. § és 49. §-aiban megfogalmazott követelmények betartandók. A Tkr. 2. melléklete szerint az ingatlan védett településrészen található, ahol a Tkr. 16. § (1) bekezdésében és 71-73. §-aiban foglaltak is betartandók. Az épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület-szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével a <b>tárgyi lakás elidegenítését</b> településrendezési szempontból <b>nem kifogásolom.</b>	

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) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „a lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve a Rendelet 6. § (1)

bekezdése alapján „a vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt”.

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi”.

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „a lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. A (7) bekezdés alapján „elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján „helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg”.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdése alapján „a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]”.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2024. március „12.”

  
**Csárdi Németh Angéla**  
polgármester

**1. Melléletek:**

1. sz. melléklet: Bethlen Gábor u. 46. fsz. 3. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Bethlen Gábor u. 46. fsz. 3. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Bethlen Gábor u. 46. fsz. 3. értékelési bizonyítvány

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2024. március 11.

Aláírás: 

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2024. március 11.

Aláírás: 

**4. Jegyzői láttamozás:**

2024. március 12.

Aláírás: 

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

**6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.**

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87239/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. fsz. 3. szám alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 17.300.000 Ft, azaz tizenhétmillió-háromszázezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. március 20. (döntésre)

2024. június 30. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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

### **Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 18. pontja, 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (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 LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 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 javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 MÁRC 11.  
Átvette: *[Handwritten Signature]*

Törvényességi

felülvizsgálatra érkezett: *[Handwritten Signature]*

2024 MÁRC 11.

.....hó .....n



a(3) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal:

1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/55090/2024

2024.02.21

#### BUDAPEST XV.KER.

Belterület

87239/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 46. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

#### I R É S Z

##### 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	32	1 0	32/515	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 394226/1/2022/22.09.15

##### 2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

#### I I R É S Z

##### 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173016/1995/1995.09.15

jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

#### 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

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> :	719
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:	Zárt sorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 75.0
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	2022	596 319
F 18	Becsült érték	2022	596 319

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 813 883	2 813 883
F 17.2	Bruttó érték változás	2017	- 596 320	2 217 563
F 17.3	Bruttó érték változás	2022	- 1 155 369	1 062 194
F 17.4	Bruttó érték változás	2022	- 465 875	596 319

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.FEB.21.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

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:	Bethlen Gábor utca 46		
I 05		Út, utca, házszám:	Rádda Barnen utca 11/A		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület			1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :		m <sup>2</sup> :	719
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 - 118

Helyrajzi szám:

87239

## 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 szolgáltatót 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	2022		1 735 924
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		4 860 544
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/3

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 46			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	32	
L 04		közös tulajdoni hányada:	32/515		
L 05	A lakásból résztulajdon:	32/515			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.8
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:		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> :	3.6
L 26		Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	1.7
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:	db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	1.2	
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> :	32.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	32

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/3

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	1 139 605
L 43	Becsült érték	2016	4 264 225
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/3

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 75 703	75 703
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 10 380	86 083
L 42.3	Bruttó érték változás	2013	+ 139 283	225 366
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 139 189	364 555
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 489 970	854 525
L 42.6	Bruttó érték változás	2016	+ 285 080	1 139 605

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

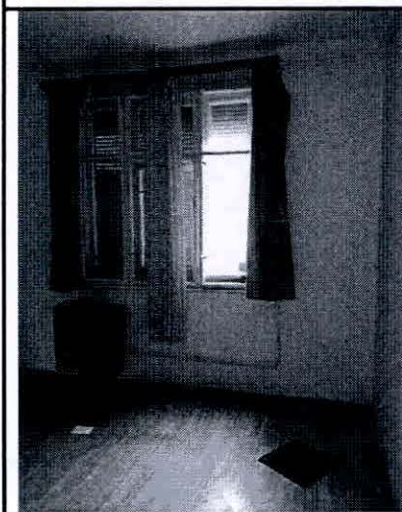
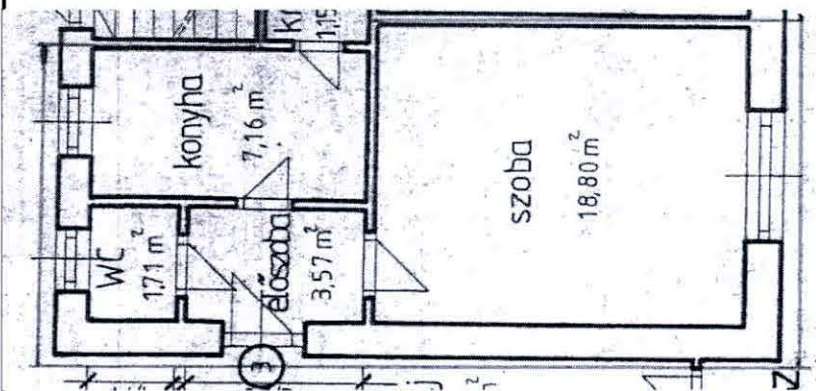
Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	14	1	0	0	0	0
Leírása, állapota	14 lakásos társasház, önkormányzati tulajdonban már csak a fszt. 3. szám alatti lakás van, ami 2023. december hónapban üresedett meg. A társasház karbantartott.							
cím			helyiségek					
<b>Bethlen Gábor u. 46. fszt. 3.</b>			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	87239/0/A/3		fél szoba		WC			
m <sup>2</sup>	32		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	komfortos		előszoba/kamra	1	erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
Szerződés típusa		érvényes szerződés -tól -ig	megjegyzés					
			Üres lakás 2023.12.20					
Lakás leírása	Az elektromos hálózat megfelelő, egyebekben a lakás teljes felújításra szorul. Berendezési tárgyak cseréje, burkolatok cseréje, nyílászárók cseréje, festés, mázolás. A szobai gázkonvektor felülvizsgálata, a konyhai gázkonvektor cseréje szükséges.							
Javaslat	Utolsó önkormányzati tulajdonú lakásként az elidegenítés javasolt. Az Üres Lakás jelentésben is az elidegenítésre javasolt lakások között szerepeltetjük.							

## Fotók



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0109
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor u. 46. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 87239/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 542 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 719 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 32 / 515
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **17 300 000 Ft**  
azaz **Tizenhétmillió-háromszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **3 570 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-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 22.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 89  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecseles.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.