

ELŐTERJESZTÉS

a Eötvös utca 18. fsz. 1-2. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87403/0/A/1 és 87403/0/A/2 helyrajzi számokon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18. fsz. 1-2. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 54 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: lakás) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

A lakások értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzati alapellátást, tulajdonlása nem bír stratégiai jelentőséggel, a lakás értékesítése az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető. Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, az Eötvös utca és a Dobó utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, minkét utcafrontja megfelelő szélességű.

1. Az Eötvös utca 18. fszt. 1-2. ingatlan tulajdoni viszonya, telek és társasház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	27/323 önkormányzati tulajdon (fsz/1) 27/323 önkormányzati tulajdon (fsz/2)
Megnevezés	Lakás ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	9/2
Telek területe	915 m ²
Építés éve	1910
Épület szintjei	földszintes, magastetős, részben alápincézett
Típus	tégla
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-3
Az 1996. április 28-án kelt Társasháztulajdont alapító okirat szerint: „A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kivülállót” előzi.”	

2. A fszt. 1. lakás jellemzői

2.1 A fszt. 1. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87403/0/A/1
Cím	Budapest XV. Eötvös utca 18. fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	27 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	- szoba - konyha - zuhany+WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz, csatorna } nincs élő bekötés
Állapot	nagyon leromlott, teljes felújítást igényel
Parkolás	ingatlan bejárata előtt és környékén

2.2 A fszt. 1. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	7.050.000,- Ft
Lakás bruttó értékváltozása	
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	127.500,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás becsült költsége	4.050.000,-
Hasznosításból várható bevétel	129.600,- Ft/év
Várható megtérülési idő	nem megtérülő beruházás

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. február 26.**

2.3 A fszt. 1. lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - az ingatlan nagyon leromlott állapota miatt, - nincs élő közműbekötés - magas felújítási költségek - a beruházás nem térülne meg.
Főépítész nyilatkozata
Felhívom figyelmet, hogy 21/2017. (IX. 29.) Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet (Tkr.) alapján az ingatlan helyi értékvédelem alatt áll. Az épület átalakítása, bővítése, felújítása esetén a terveket be kell mutatni kötelező szakmai konzultációra a Főépítész irodán. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. A fentiek figyelembevételével az ingatlan elidegenítését javaslom.

3. A fszt. 2. lakás jellemzői

3.1 A fszt. 2. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87403/0/A/2
Cím	Budapest XV. Eötvös utca 18. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	27 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	- szoba - konyha - WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz, csatorna
Állapot	teljesen felújított
Parkolás	ingatlan bejárata előtt és környékén

3.2 A fsz. 2. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	11.750.000,- Ft
Lakás bruttó értékváltozása	
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	127.500,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás becsült költsége	0,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	129.600,- Ft/év
Várható megtérülési idő	-

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. április 28.**

3.3 A fszt. 2. lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - a lakás bérbeadása nem gazdaságos
Főépítész nyilatkozata
Felhívom figyelmet, hogy 21/2017. (IX. 29.) Budapest XV. kerület településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet (Tkr.) alapján az ingatlan helyi értékvédelem alatt áll. Az épület átalakítása, bővítése, felújítása esetén a terveket be kell mutatni kötelező szakmai konzultációra a Főépítész irodán. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. A fentiek figyelembevételével az ingatlan elidegenítését javaslom.

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”.

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:

(7) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 90 napon belül használható fel”.

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

A XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelete 2. számú melléklete – a Pénzügyi Bizottság a részére átruházott hatáskörök – alapján, a Pénzügyi Bizottság Vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatkörében a 2.10. pont szerinti hatásköre: „Dönt árverés kiírásáról a hatáskörébe tartozó esetekben”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A lakások kis alapterülete, a helyiségek kialakítása nem felel meg a korunk elvárásainak, ezért az átalakíthatóság biztosítása és használati érték növelése érdekében célszerű együttesen értékesíteni.

A leírtak alapján javaslom a Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18. fsz. 1. szám, valamint a Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18. fsz. 2. szám alatt lévő ingatlanok együttes elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 20.000.000,- Ft áfamentes induló forgalmi érték meghatározásával

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

Budapest, 2021. május 12.


Csárdi-Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Eötvös utca 18. fsz. 1. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Eötvös utca 18. fsz. 1. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Eötvös utca 18. fsz. 1. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése
4. Eötvös utca 18. fsz. 2. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. Eötvös utca 18. fsz. 2. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
6. Eötvös utca 18. fsz. 2. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. május 12.

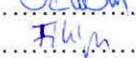
Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály 2021. május 12.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2021. május 12.

Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87403/0/A/1 és 87403/0/A/2 helyrajzi számokon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18. fsz. 1-2. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 54 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlanokat együttesen 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió 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: 2021. május 19. (döntésre)

2021. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 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. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- 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. § (4) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 15. §;
- a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet 2.10. pont;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021 MÁJ 12.
Átvette: 

.....nyességi 
felülvizsgálatra érkezett:.....
2021 MÁJ 12. hó-n

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bányász tér 5. 1538 Budapest, Ff 101

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 8000004/61517/2021
2021.02.24

BUDAPEST XV. KER.

Belterület: 87403/0/A/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Értéke: 10. földhaszn. ajtók. 'Értékelés alatt

1. RÉSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

szobák száma

lakás

27

1

0

17/123

enkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 123222/1996/

Városokhoz

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott ingatlanok.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, értékelési idő: 123222/1996/

jogcím: azonnali felvásárlás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1641 BUDAPEST tér 1

III. RÉSZ

NEM ÉRTÉKELT BUDAPEST XV. KER.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám: 87403

A/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Eötvös utca 18
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: Földszint ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete: m ² : 27
L 04		közös tulajdoni hányada: 27/323
L 05	A lakásból résztulajdon:	27/323
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos 3
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:	Villanyboyler 5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	19.3
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	7.2
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba	1	L 29	m ² :	.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartozzkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	27.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	27.4

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám: 87403

A/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	836 474
L 43	Becsült érték	2004	4 493 565
L 44	Állagmutató	6	80-99% - jó, 88

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám: 87403

A/1

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 293 565	293 565
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 29 741	323 306
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 513 168	836 474

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MÁJ.12.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

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:	Eötvös utca 18		
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 ² :	915
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:		Helyi védettsége van		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 - 116

Helyrajzi szám:

87403

I

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	2020		17 756 719
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		53 501 289
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

Érintett HR:

Megjegyzés: A 87403/0/A/12 hrsz-ú 21 nm helyiség, 392/2005.IX.28 kt határozattal bérlakássá minősül és csatolva lesz a szomszédos bérleményhez. OK <kp>

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

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 ² :	915
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:	%:	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:	Közcsonatorna hálózatra bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2019	10 878 019
F 18	Becsült érték	2019	10 878 019

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

Sorszám:

1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 12 101 796	12 101 796
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 1 223 777	10 878 019

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MÁJ.12.



Palota-Holding Zrt.

Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- | | |
|--|--|
| ☐ Normál postai küldemény | ☐ Elsőbbségi |
| ☐ Tértivevényrel | ☐ Ajánlott |
| ☒ Könyvön keresztül kézbesítve | ☐ Sajátkezü átvétel |

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

Herczeg István

vagyongazdálkodási referens részére

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: **Budapest XV. kerület Eötvös utca 18. földszint 1.**
Hrsz: **87403/0/A/1**

Használati jellege (művelési ág): **lakás**

Alapterülete: **27 m²** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **27/323**

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap **nem tartalmaz bejegyzést**

A társasházi lakóépületekben **11 lakás és 1 helyiség** található, az ingatlanhoz **915 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **8 lakás és 1 helyiség** van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **267/309**

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlanon egy db 11 lakást és 1 műhely ingatlant magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zártosú beépítéssel mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült L alakban 1910-ben. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás és egy műhely található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2015. szeptembere óta üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

10.625.-Ft./hó x 12 hónap = 127 500.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (150.000,-Ft/m²) = 4.050 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²/hó) lakbérbevételek lehet számítani,

27 m² x 400.-Ft./m²/hó x 12 hó = 129 600.-Ft./év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 10.625.-Ft./hó x 12 hónap = 127 500.-Ft./év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: 2 100.-Ft./év

A beruházás soha nem térülne meg.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. február 26.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18. földszint 1. sz. alatti, 87403/0/A/1
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról



Készítette:

a



PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. február

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18.
földszint 1.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87403/0/A/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

7.050.000,-Ft azaz Hétmillió-ötvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. február 16.

Az értékelés fordulónapja:
2021. február 26.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87403/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Eötvös utca 18. szám földszint 1. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, az Eötvös utca és a Dobó utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt, a közelben és a mellékutcákban megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a társasház udvarán keresztül megközelíthető utcai és udvari tájolású lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Eötvös utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, mindkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 915 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon egy db 11 lakást és 1 műhely ingatlant magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zárt sorú beépítéssel mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült L alakban 1910-ben. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás és egy műhely található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafalazattal épült, téglatermésű sávalapozással, földeme borított gerendás fa földem. A tetőszerkezet kétállásos fa szerkezetű nyeregtető cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Eötvös utca 18.
földszint 1.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87403/0/A/1

tulajdoni hányada: 27/323

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-3 (Kisvárosias, hézagosan
zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 915 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

76,5 m²

ingatlan alapterülete: 27 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher-
és igénymentes

Az 1996. április 28-án kelt Társasháztulajdonosi Alapító Okirat szerint: „A külön tulajdonban
levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A
bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” előzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású komfortos
lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	19,35 m ²	
	konyha	7,20 m ²	
	<u>zuhany + WC</u>	<u>0,90 m²</u>	
	összesen:	27,45 m ²	kerekítve: 27 m ²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha és zuhany - WC helyiségben részben
csempével fedettek. A padlón a szobában padlószőnyeg, a konyhában PVC, a zuhany-
WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok nagyon lehasznált, teljesen felújítandó,
cserélendő állapotúak. A bejárati ajtó fa szerkezetű, cserélendő állapotban, az ablakok fa
szerkezetűek felújítandó/cserélendő állapotban, a belső ajtó fa ajtók karbantartandó vagy
cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás
tapasztható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz,
elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése
gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást
igényel, nagyon leromlott állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind földszinti felújítandó, közepes állapotú lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m^2	eFt/ m^2	%	%	eFt/ m^2
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					435

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 435 000 Ft/ m^2

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

az épület és a lakás műszaki állapota -40 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$27 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 = 7.047.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **7.050.000,- Ft** azaz Hétmillió-ötvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

7.050.000,- Ft azaz Hétmillió-ötvenezer forint.

A Bp. XV. Eötvös utca 18. földszint 1. szám alatti 87403/0/A/1
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

7.050.000,-Ft azaz Hétmillió-ötvenezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2021. február 26.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/61517/2021
2021.02.24

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87403/0/A/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 18. földszint, ajtó:1. *felülvizsgálat alatt

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés terület m2 szobák száma egység/fél szemei hányad tulajdoni Érték

lakás 27 1 0 27/323 önkormányzat

Bejegyző határozat: 999977/1999/

2. bejegyző határozat: 123222/1996/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123222/1996/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

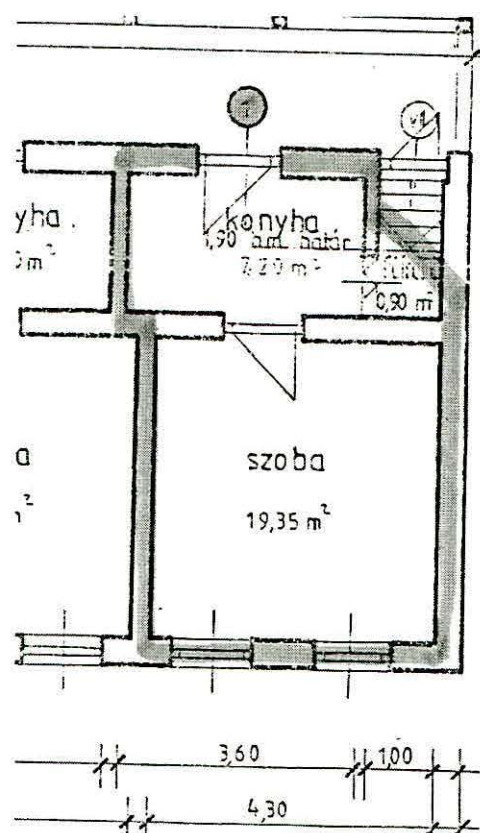
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210224113740vq-124410768-1-124410776....> 2021.02.24.

térkép:



Lakás alaprajz:



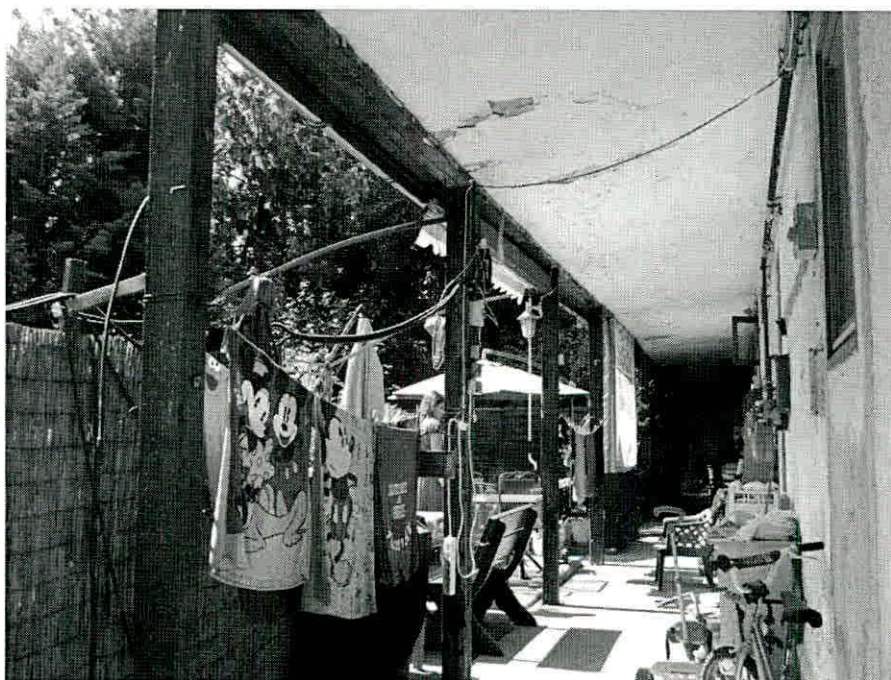
Környezet:



A ház bejárata:



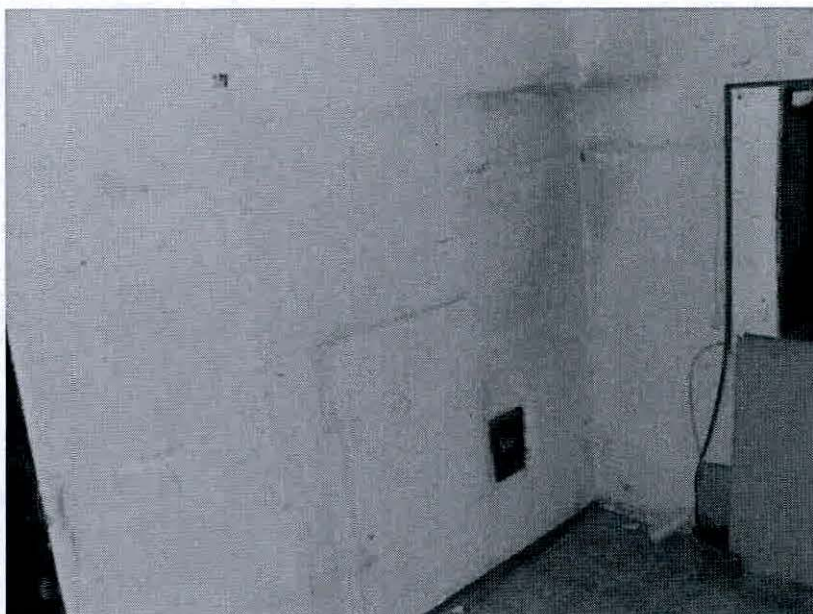
Az ingatlan kertje:

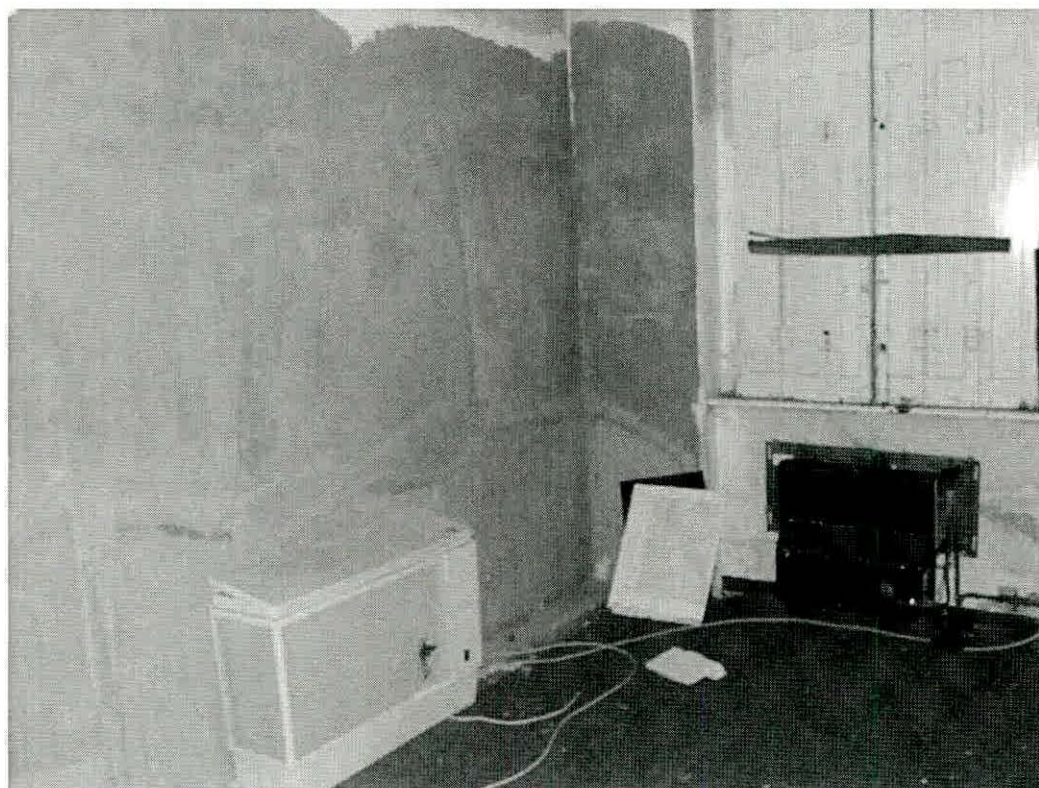
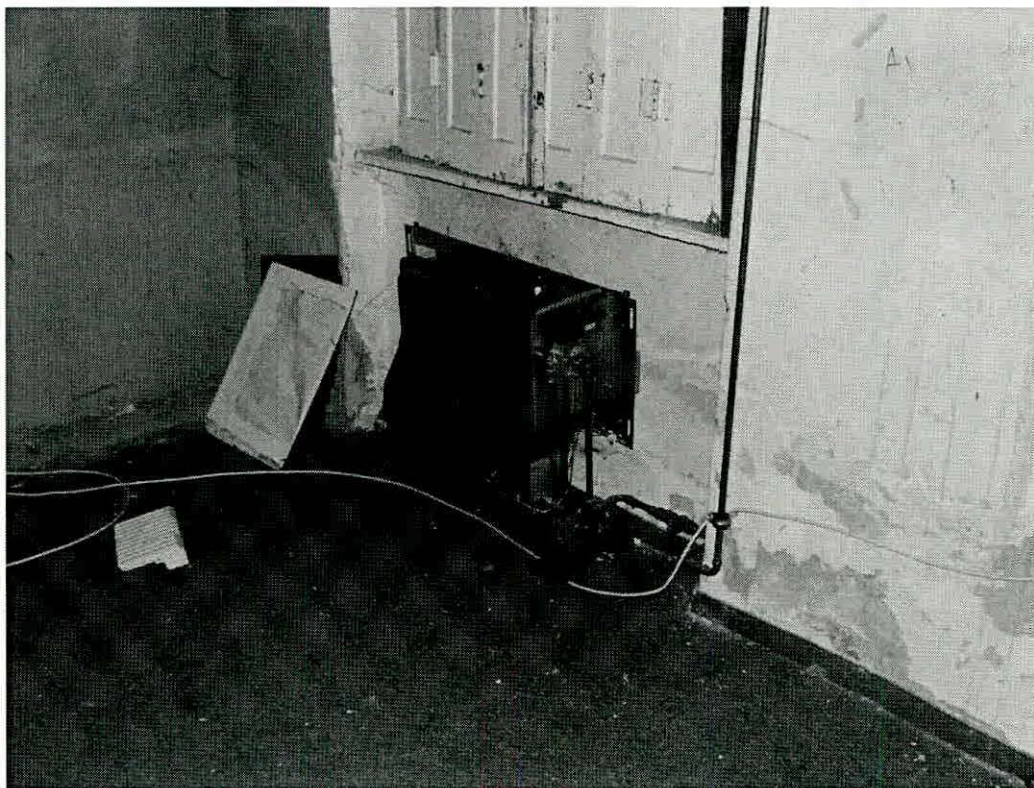


A lakás bejárata:



A lakás:













Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Mégrendelés szám: 8000004/149420/2021

2021.06.12

BUDAPEST XV. KER.

Belterület: 87403/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 18. Földoszt. ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz/Föl	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás	27	1 0	27/323	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999977/1999/

2. bejegyző határozat: 121222/1996/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121222/1996/

jogcíme: eredeti felvétel

jegyző: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III. RÉSZ

DEN TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám: 87403

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Eötvös utca 18
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: Földszint ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete: m ² : 27
L 04		közös tulajdoni hányada: 27/323
L 05	A lakásból résztulajdon:	27/323
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos 3
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz 4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler 5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	19.3
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	7.2
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	.9
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	27.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	27.4

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám: 87403

A/2

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2020	2 843 911
L 43	Becsült érték	2020	6 720 936
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám: 87403

A/2

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 108 332	108 332
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 10 975	119 307
L 42.3	Bruttó érték változás	2019	+ 2 531 804	2 651 111
L 42.4	Bruttó érték változás	2020	+ 192 800	2 843 911

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MÁJ.12.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

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:	Eötvös utca 18	
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 ² :	915
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 védetség:		Helyi védetség van	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 - 116

Helyrajzi szám:

87403

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyongkezelő	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	2020		17 756 719
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		53 501 289
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

Érintett HR:

Megjegyzés: A 87403/0/A/12 hrsz-ú 21 nm helyiség, 392/2005.IX.28 kt határozattal bérlakássá minősül és csatolva lesz a szomszédos bérleményhez. OK <kp>

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

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 ² :	915
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:	Zártsorú	4
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:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2019	10 878 019
F 18	Becsült érték	2019	10 878 019

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 116

Helyrajzi szám:

87403

Sorszám:

1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 12 101 796	12 101 796
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 1 223 777	10 878 019

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MÁJ.12.



Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

☐ Normál postai küldemény☐ Elsőbbségi☐ Tértiveénnyel☐ Ajánlott☒ Könyvön keresztül kézbesítve☐ Sajátkezü átvétel

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1047 /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos részére

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Eötvös utca 18. földszint 2.	Hrsz: 87403/0/A/2
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	27/323
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
27 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	1	915	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
8	1	267/323

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak
elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon egy db 11 lakást és 1 műhely ingatlant magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zártosított beépítéssel mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült L alakban 1910-ben. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás és egy műhely található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafalazatú épület, téglatermésű sávalapozással, földeme borított gerendás fa födém. A tetőszerkezet kétállószerű fa szerkezetű nyeregtető cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású komfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű. A konyhában zuhanykabin lett kialakítva. A lakás teljes felújításon esett át.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

10.625	Ft/hó	127.500	Ft/év
--------	-------	---------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

0	Ft/m ²	0	Ft
---	-------------------	---	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²//hó) lakbérbevételre lehet számítani

27 m ² *400 Ft	Ft/hó	129.600	Ft/év
---------------------------	-------	---------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

2.100.-Ft/év

A lakás bérbeadása nem gazdaságos.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:


Bokor István Béla
vezérigazgató



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18. földszint 2. sz. alatti, 87403/0/A/2
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról



Készítette:

a



PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingyen- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. április

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Eötvös utca 18.
földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87403/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

11.750.000,-Ft azaz Tizenegymillió-
hétszázötvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. április 23.

Az értékelés fordulónapja: 2021. április 28.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyoni értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87403/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Eötvös utca 18. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, az Eötvös utca és a Dobó utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt, a közelben és a mellékutakban megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a társasház udvarán keresztül megközelíthető utcai és udvari tájolású lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Eötvös utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, mindkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 915 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon egy db 11 lakást és 1 műhely ingatlant magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zárt sorú beépítéssel mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült L alakban 1910-ben. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás és egy műhely található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafalazattal épült, téglatermésű sávalapozással, földeme borított gerendás fa földem. A tetőszerkezet kétállószerű fa szerkezetű nyeregtető cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Eötvös utca 18.
földszint 2.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87403/0/A/2

tulajdoni hányada: 27/323

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-3 (Kisvárosias, hézagosan
zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 915 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

76,5 m²

ingatlan alapterülete: 27 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher-
és igénymentes

Az 1996. április 28-án kelt Társasháztulajdont alapító okirat szerint: „A külön tulajdonban
levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A
bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” előzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású
komfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű. A
konyhában zuhanykabin lett kialakítva.

A lakás helyiségei:	szoba	19,35 m ²	
	konyha	7,20 m ²	
	WC	0,90 m ²	
	összesen:	27,45 m ²	kerekítve: 27 m ²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha és zuhany - WC helyiségben részben
csempével fedettek. A padlózaton a szobában hajópadló, a konyhában és a WC helyiségben
mázas kerámia. A burkolatok felújított, ill. új állapotúak. A bejáratú ajtó műanyag
szerkezetű, új állapotban, az ablakok fa szerkezetűek felújított, frissen mázolt állapotban, a
belső ajtó fa szerkezetű felújított, frissen mázolt állapotban. Vezetékes gáz, elektromos
áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral
történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújításon esett át.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind földszinti lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
Átlag:					435

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 435 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújított állapotú.

Értéknövelő tényezők:

-

Értéksökkentő tényezők:

^ -

Értékmódosító tényezők összesített hatása

0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$27 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,0 = 11.745.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **11.750.000,- Ft** azaz Tizenegymillió-hétszázötvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

11.750.000,- Ft azaz Tizenegymillió-hétszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Eötvös utca 18. földszint 2. szám alatti 87403/0/A/2
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**11.750.000,-Ft azaz Tizenegymillió-
hétszázötvenezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2021. április 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/128522/2021
2021.04.26

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87403/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 18. földszint, ajtó:2. *Földvizsgálat alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	színei hányad	tulajdoni form
------------	---------------	--------------	---------------	----------------

	szobák száma	színei hányad	tulajdoni form
--	--------------	---------------	----------------

lakás	27	1 0	27/323	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 999977/1999/

2. bejegyző határozat: 123222/1996/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123222/1996/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV., KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520210426133802qq-144277772-1-144277777....> 2021.04.26.

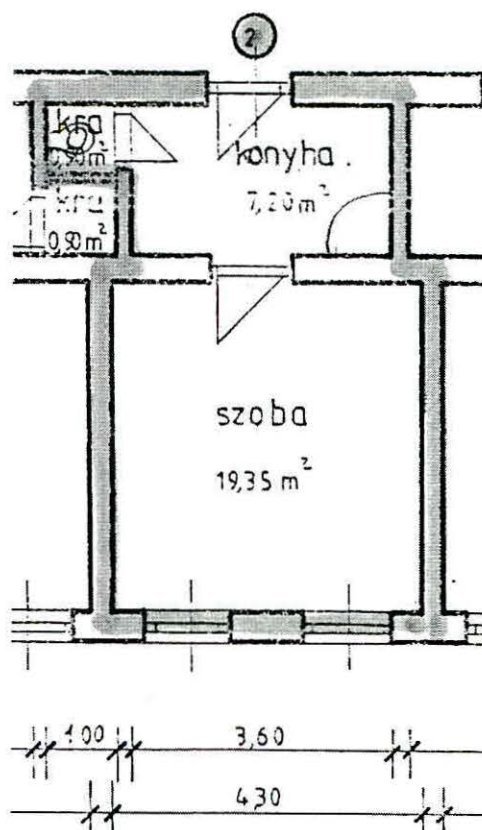
térkép:

Az ingatlan címe Bp. XV. Eötvös utca 18. földszint 2. .

2021. április



Lakás alaprajz:



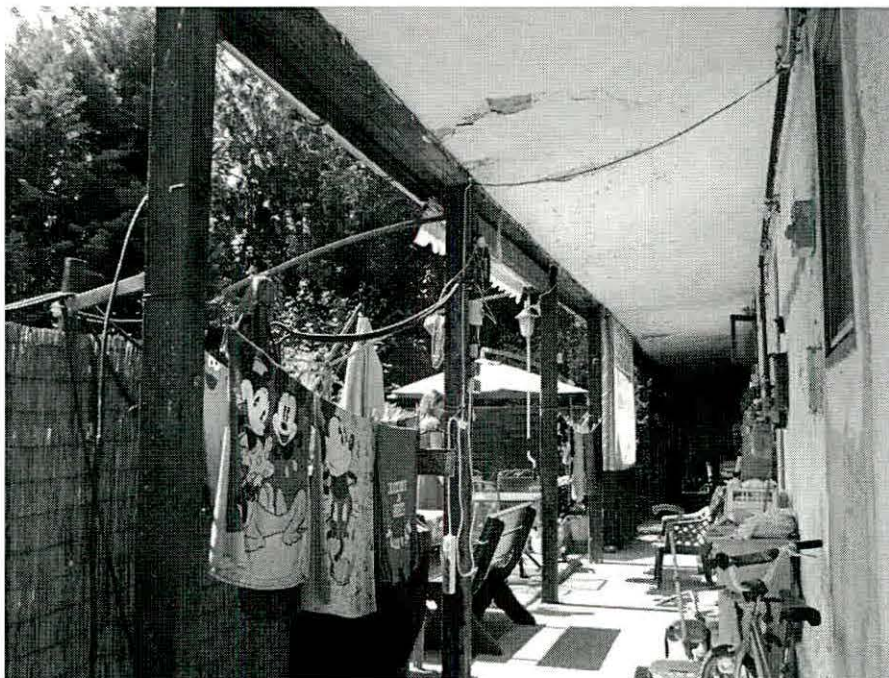
Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás bejárata:



A lakás:





