XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Önkormányzat

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.
Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360
polgarmester@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ikt. szám: 2/A-7/2024.

Az ülés száma: 2./5.-2./2024.

Az ülés időpontja:
2024. január 31.

Jóváhagyott előterjesztés
2024. JAN 25.
Aláírás:

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 80821/4/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Törökszegfű tér 5. fsz. 2.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

, a Lakás bérlője 2023. október 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 8-án készült értékbecslés szerint: 22.600.000 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: 13.560.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 634.884 Ft (ebből: 567.287 Ft telek és 67.597 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	80821/4/A/2
Cím	Törökszegfű tér 5. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	41/1
Lakás területe	36 m^2
Komfortfokozat	komfortos
Szobák száma	1
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

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	22.600.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +122.582 Ft 2006-ban +3.966 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	567.287 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	567.287 Ft
Épület könyvszerinti értéke	67.597 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Törökszegfű tér 5. fsz. 2. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

2.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/129/A/188 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 28. 9. em. 56.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. szeptember 26-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. december 19-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:*

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 22.605.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 442.326 Ft (ebből: 266.554 Ft telek és 175.772 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/129/A/188
Cím	Nyírpalota út 28. 9. em. 56.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	519/60
Lakás területe	71 m²
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	3
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

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	41.100.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +333.649 Ft 2006-ban +243 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	10.881.568 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	266.554 Ft
Épület könyvszerinti értéke	175.772 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Nyírpalota út 28. 9. em. 56. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

3.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/76/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 97. 1. em. 5.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. szeptember 25-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 4-én készült értékbecslés szerint: 26.200.000 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:*

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 15.720.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 317.802 Ft (ebből: 186.379 Ft telek és 131.423 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/76/A/5
Cím	Nyírpalota út 97. 1. em. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	124/8
Lakás területe	35 m^2
Komfortfokozat	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	26.200.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +233.279 Ft 2004-ben +11.750 Ft 2006-ban +2.938 Ft 2006-ban +2.380 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	1.911.718 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	186.379 Ft
Épület könyvszerinti értéke	131.423 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Nyírpalota út 97. 1. em. 5. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

4.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/104/A/95 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 71. 17. em. 94.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

, a Lakás bérlője 2023. szeptember 25-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. december 14-én készült értékbecslés szerint: **21.700.000 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: 11.935.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 681.237 Ft (ebből: 117.890 Ft telek és 563.347 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/104/A/95
Cím	Nyírpalota út 71. 17. em. 94.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	98/34
Lakás területe	32 m^2
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

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	21.700.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +486.988 Ft 2006-ban +5.627 Ft 2007-ben +188.821 Ft 2016-ban +305.694 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	5.312.398 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	117.890 Ft
Épület könyvszerinti értéke	563.347 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Nyírpalota út 71. 17. em. 94. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

5.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/79/A/326 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 61. fsz. 2.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

, a Lakás bérlője 2023. szeptember 25-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 4-én készült értékbecslés szerint: **25.800.000 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:

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 14.190.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 477.827 Ft (ebből: 117.679 Ft telek és 360.148 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/79/A/326
Cím	Nyírpalota út 61. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	518/116
Lakás területe	35 m^2
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

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	25.800.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +190.481 Ft 2006-ban +1.048 Ft 2010-ben +350.588 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	19.837.327 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	117.679 Ft
Épület könyvszerinti értéke	360.148 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Nyírpalota út 61. fsz. 2. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

6.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/192/A/338 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 72. 9. em. 37.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. szeptember 27-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 13-án készült értékbecslés szerint: 27.500.000 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: 15.125.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 415.283 Ft (ebből: 147.009 Ft telek és 268.274 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/192/A/338
Cím	Nyírpalota út 72. 9. em. 37.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	516/54
Lakás területe	35 m^2
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+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 értékbecslés alapján	27.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +137.945 Ft 2006-ban +53 Ft 2008-ban +278.551 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	9.534.556 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	147.009 Ft
Épület könyvszerinti értéke	268.274 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Nyírpalota út 72. 9. em. 37. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

7.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/79/A/60 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 51. 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. szeptember 29-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás

becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. december 29-én készült értékbecslés szerint: 31.300.000 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: 17.215.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 385.404 Ft (ebből: 178.200 Ft telek és 207.204 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/79/A/60
Cím	Nyírpalota út 51. 10. em. 59.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	518/116
Lakás területe	53 m^2
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

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	31.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +284.913 Ft 2006-ban +1.586 Ft 2014-ben +64.724 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	207.204 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Nyírpalota út 51. 10. em. 59. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

8.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/177/A/205 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 25. 8. em. 33.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlői 2023. október 26-án szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. december 29-én készült értékbecslés szerint: 39.900.000 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: 21.945.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 383.915 Ft (ebből: 279.682 Ft telek és 104.233 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/177/A/205
Cím	Páskomliget utca 25. 8. em. 33.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	387/28
Lakás területe	70 m^2
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

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	39.900.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +196.831 Ft 2006-ban +1.051 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	6.524.591 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	279.682 Ft
Épület könyvszerinti értéke	104.233 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Páskomliget utca 25. 8. em. 33. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

9.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/192/A/116 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 62. 7. em. 29.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlői 2023. október 2-án Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 4-én készült értékbecslés szerint: 26.200.000 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:*

c) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40%, mely a vételár 60%-ának a megfizetését jelenti."

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 15.720.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 220.925 Ft (ebből: 147.009 Ft telek és 73.916 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/192/A/116
Cím	Nyírpalota út 62. 7. em. 29.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	516/54
Lakás területe	35 m²
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+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	26.200.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +137.945 Ft 2006-ban +53 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	9.534.556 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	147.009 Ft
Épület könyvszerinti értéke	73.916 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Nyírpalota út 62. 7. em. 29. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

10.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/195/A/47 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Sárfű utca 25. 4. 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. október 5-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 8-án készült értékbecslés szerint: 32.800.000 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:*

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 18.040.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 424.036 Ft (ebből: 336.293 Ft telek és 87.743 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/195/A/47
Cím	Sárfű u. 25. 4. em. 15.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	124/18
Lakás területe	60 m²
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

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	32.800.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +163.220 Ft 2006-ban +449 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.915.485 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	336.293 Ft
Épület könyvszerinti értéke	87.743 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Sárfű u. 25. 4. em. 15. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

11.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/58/A/78 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Erdőkerülő utca 12. 8. em. 34.** szám

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

a Lakás bérlői 2023. szeptember 27-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 8-án készült értékbecslés szerint: 28.800.000 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:*

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 15.840.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 463.696 Ft (ebből: 153.274 Ft telek és 310.422 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/58/A/78
Cím	Erdőkerülő utca 12. 8. em. 34.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	172/20
Lakás területe	35 m^2
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújított

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	28.800.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +242.858 Ft 2006-ban +434 Ft 2012-ben +233.570 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.512.169 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	153.274 Ft
Épület könyvszerinti értéke	310.422 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Erdőkerülő utca 12. 8. em. 34. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

12.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82937/28/A/32 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Neptun utca 98. 7. em. 31.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. október 4-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 8-án készült értékbecslés szerint: 32.300.000 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: 17.765.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 757.298 Ft (ebből: 316.120 Ft telek és 441.178 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	82937/28/A/32
Cím	Neptun utca 98. 7. em. 31.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	172/12
Lakás területe	55 m²
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

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	32.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +336.645 Ft 2013-ban +337.104 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.166.083 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	316.120 Ft
Épület könyvszerinti értéke	441.178 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Neptun utca 98. 7. em. 31. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

13.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/63/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kőrakás park 38. 1. em. 4.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

. Lakás bérlője 2023. október 9-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 8-án készült értékbecslés szerint: 44.000.000 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:*

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 24.200.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 917.617 Ft (ebből: 684.019 Ft telek és 233.598 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/63/A/4
Cím	Kőrakás park 38. 1. em. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	43/4
Lakás területe	70 m²
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

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	44.000.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +443.814 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.785.889 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	684.019 Ft
Épület könyvszerinti értéke	233.598 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Kőrakás park 38. 1. em. 4. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

14.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/69/A/31 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kőrakás park 62. 3. em. 7.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2023. szeptember 28-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 4-én készült értékbecslés szerint: 37.200.000 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:*

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 20.460.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 868.807 Ft (ebből: 676.316 Ft telek és 192.491 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/69/A/31
Cím	Kőrakás park 62. 3. em. 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	48/3
Lakás területe	67 m^2
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

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	37.200.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +373.334 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.028.947 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	676.316 Ft
Épület könyvszerinti értéke	192.491 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Kőrakás park 62. 3. em. 7. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

15.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/176/A/64 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Kontyfa utca 10. 13. em. 63.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

, a Lakás bérlője 2023. október 12-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 8-án készült értékbecslés szerint: 26.200.000 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:*

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

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 14.410.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 434.331 Ft (ebből: 103.558 Ft telek és 330.773 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/176/A/64
Cím	Kontyfa utca 10. 13. em. 63.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	72/13
Lakás területe	35 m^2
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

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	26.200.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +307.467 Ft 2008-ban +242.260 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	1.890.677 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	103.558 Ft
Épület könyvszerinti értéke	330.773 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Kontyfa utca 10. 13. em. 63. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

16.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/99/A/53 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Zsókavár utca 6. 11. em. 53.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

, a Lakás bérlői 2023. október 3-án Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. január 8-án készült értékbecslés szerint: 31.300.000 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: 17.215.000 Ft**
Könyvszerinti érték: 534.151 Ft (ebből: 153.376 Ft telek és 380.775 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/99/A/53
Cím	Zsókavár utca 6. 11. em. 53.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	72/14
Lakás területe	53 m²
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat az 47. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

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

Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	31.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +162.884 Ft 2006-ban +394 Ft 2008-ben +422.545 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.141.483 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	153.376 Ft
Épület könyvszerinti értéke	380.775 Ft

Főépítész nyilatkozata
A Zsókavár utca 6. 11. em. 53. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya 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 Bérlők 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. január "25"

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Törökszegfű tér 5. fsz. 2. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Törökszegfű tér 5. fsz. 2. Összefoglaló
3. számú melléklet: Törökszegfű tér 5. fsz. 2. Értékbecslés
4. számú melléklet: Nyírpalota út 28. 9. em. 56. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Nyírpalota út 28. 9. em. 56. Összefoglaló
6. számú melléklet: Nyírpalota út 28. 9. em. 56. Értékbecslés
7. számú melléklet: Nyírpalota út 97. 1. em. 5. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
8. számú melléklet: Nyírpalota út 97. 1. em. 5. Összefoglaló
9. számú melléklet: Nyírpalota út 97. 1. em. 5. Értékbecslés
10. számú melléklet: Nyírpalota út 71. 17. em. 94. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
11. számú melléklet: Nyírpalota út 71. 17. em. 94. Összefoglaló
12. számú melléklet: Nyírpalota út 71. 17. em. 94. Értékbecslés
13. számú melléklet: Nyírpalota út 61. fsz. 2. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
14. számú melléklet: Nyírpalota út 61. fsz. 2. Összefoglaló
15. számú melléklet: Nyírpalota út 61. fsz. 2. Értékbecslés
16. számú melléklet: Nyírpalota út 72. 9. em. 37. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
17. számú melléklet: Nyírpalota út 72. 9. em. 37. Összefoglaló
18. számú melléklet: Nyírpalota út 72. 9. em. 37. Értékbecslés
19. számú melléklet: Nyírpalota út 51. 10. em. 59. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
20. számú melléklet: Nyírpalota út 51. 10. em. 59. Összefoglaló
21. számú melléklet: Nyírpalota út 51. 10. em. 59. Értékbecslés
22. számú melléklet: Páskomliget utca 25. 8. em. 33. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
23. számú melléklet: Páskomliget utca 25. 8. em. 33. Összefoglaló
24. számú melléklet: Páskomliget utca 25. 8. em. 33. Értékbecslés
25. számú melléklet: Nyírpalota út 62. 7. em. 29. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
26. számú melléklet: Nyírpalota út 62. 7. em. 29. Összefoglaló
27. számú melléklet: Nyírpalota út 62. 7. em. 29. Értékbecslés
28. számú melléklet: Sárfű utca 25. 4. em. 15. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
29. számú melléklet: Sárfű utca 25. 4. em. 15. Összefoglaló
30. számú melléklet: Sárfű utca 25. 4. em. 15. Értékbecslés
31. számú melléklet: Erdőkerülő utca 12. 8. em. 34. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
32. számú melléklet: Erdőkerülő utca 12. 8. em. 34. Összefoglaló
33. számú melléklet: Erdőkerülő utca 12. 8. em. 34. Értékbecslés
34. számú melléklet: Neptun utca 98. 7. em. 31. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
35. számú melléklet: Neptun utca 98. 7. em. 31. Összefoglaló
36. számú melléklet: Neptun utca 98. 7. em. 31. Értékbecslés
37. számú melléklet: Kőrakás park 38. 1. em. 4. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
38. számú melléklet: Kőrakás park 38. 1. em. 4. Összefoglaló
39. számú melléklet: Kőrakás park 38. 1. em. 4. Értékbecslés
40. számú melléklet: Kőrakás park 62. 3. em. 7. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
41. számú melléklet: Kőrakás park 62. 3. em. 7. Összefoglaló
42. számú melléklet: Kőrakás park 62. 3. em. 7. Értékbecslés

43. számú melléklet: Kontyfa utca 10. 13. em. 63. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
44. számú melléklet: Kontyfa utca 10. 13. em. 63. Összefoglaló
45. számú melléklet: Kontyfa utca 10. 13. em. 63. Értékbecslés
46. számú melléklet: Zsókavár utca 6. 11. em. 53. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
47. számú melléklet: Zsókavár utca 6. 11. em. 53. Összefoglaló
48. számú melléklet: Zsókavár utca 6. 11. em. 53. Értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek(ek):
Jegyzői Iroda 2024. január "24." Aláírás: .....

3. Egyeztetésre megküldve:
Közgazdasági Főosztály 2024. január "24." Aláírás: .....

4. Jegyzői láttamozás: 2024. január "25." Aláírás: .....

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

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

1. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80821/4/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Törökszegfű tér 5. fsz. 2. szám alatti, 36 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 13.560.000 Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázhatvanezer 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. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

2. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/129/A/188 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 28. 9. em. 56. szám alatti, 71 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 22.605.000 Ft, azaz huszonkettőmillió-hatszázötezer 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. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

3. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/76/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 97. 1. em. 5. szám alatti, 35 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 15.720.000 Ft, azaz tizenötmillió-hétszázhúszezer 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. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

4. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/104/A/95 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 71. 17. em. 94. szám alatti, 32 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 11.935.000 Ft, azaz tizenegymillió-kilencszázharmincötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: ., bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecsles díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

5. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/79/A/326 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 61. fsz. 2. szám alatti, 35 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 14.190.000 Ft, azaz tizennégymillió-egyszázkilencvenezer forint áfamentes kedvezményes vételáron. 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: bérlő részere értékesíti. A vételárat és az értékbecsles díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

6. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/192/A/338 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 72. 9. em. 37. szám alatti, 35 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 15.125.000 Ft, azaz tizenötmillió-egyszázhuszonötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron. 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: bérlő reszére

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. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

7. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/79/A/60 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 51. 10. em. 59. szám alatti, 53 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.215.000 Ft, azaz tizenhétmillió-kettőszáztizenötezer 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. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

8. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/177/A/205 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 25. 8. em. 33. szám alatti, 70 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 21.945.000 Ft, azaz huszonegymillió-kilencszáznegyvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: és (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. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

9. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/192/A/116 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 62. 7. em. 29. szám alatti, 35 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 15.720.000 Ft, azaz tizenötmillió-hétszázhúszezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével
zül. hely, idő: an.: es
(szül. hely, idő: , an.:
bérlők részére értékesíti. A vételárat és az értékbecsles díját a vevőknek egy összegben kell megfizetnie.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

10. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/195/A/47 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Sárfű utca 25. 4. em. 15. szám alatti, 60 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 18.040.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-negyvenezer 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. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

11. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/58/A/78 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Erdőkerülő utca 12. 8. em. 34. szám alatti, 35 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 15.840.000 Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszáznegyvenezer forint áfamentes kedvezményes vételáron. 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével
(szül. hely, idő: an.: és
(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. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

12. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82937/28/A/32 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Neptun utca 98. 7. em. 31. szám alatti, 55 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.765.000 Ft, azaz tizenhétmillió-hétszázhatvanötezer 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. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

13. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/63/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kőrakás park 38. 1. em. 4. szám alatti, 70 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 24.200.000 Ft, azaz huszonnégymillió-kettőszázezer 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. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

14. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/69/A/31 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kőrakás park 62. 3. em. 7. szám alatti, 67 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 20.460.000 Ft, azaz húszmillió-négyszázhatvanezer 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. január 31. (döntésre)
2024. augusztus 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

15. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/176/A/64 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kontyfa utca 10. 13. em. 63. szám alatti, 35 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 14.410.000 Ft, azaz tizennégymillió-négyszáztízezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [redacted] szül. hely, idő: [redacted] an.: [redacted] 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. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

16. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/99/A/53 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókavár utca 6. 11. em. 53. szám alatti, 53 m^2 alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.215.000 Ft, azaz tizenhétmillió-kettőszáztizenötezer 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] 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. január 31. (döntésre)
2024. május 31. (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 LV. 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!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 JAN 22
Átvette:

...vességi
...egálatra érkezett:
...2024. -n

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szigó

a(z) ...../...../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/8870/2024

2024.01.10

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **80821/4/A/2 helyrajzi szám**

1155 BUDAPEST XV.KER. Törökszegfû tér 5. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	36	1 0	149/10000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999977/1999/1999.03.05

2. bejegyzõ határozat: 165608/1991/1991.12.10
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 127506/1992/1992.06.26
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 326*

Helyrajzi szám: *80821/4*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *1668*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*30.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*567 287*
F 18	Becsült érték	*2019*	*567 287*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 326*

Helyrajzi szám: *80821/4*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 5 321 087*	*5 321 087*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2019*	*- 4 753 800*	*567 287*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 326* Helyrajzi szám: *80821/4*

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:	*Õrjárat utca 4/a*
I 05		Út, utca, házszám:	*Törökszegfû tér 5*
I 06		Az ingatlan országa:	*Magyarország*
I 07	Az ingatlan fekvése:		*Belterület* *1*
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m^2 : *1668*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 326* Helyrajzi szám: *80821/4*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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:	*Palota 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*		*6 571 091*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2019*		*49 777 090*
I 33.0	Állagmutató	*4*	*40-59% - tûrhetõ,*	*50*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 326 Helyrajzi szám: 80821/4 A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Törökszegfû tér 5.
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: Földszint ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 36
L 04		közös tulajdoni hányada:	149/10000
L 05	A lakásból résztulajdon:		149/10000
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Komfortos 2
L 08	Közmüellátottság:		valamennyi közmû 11
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		egyedi: gáz 4
L 11	Melegvíz ellátottság:		Gázboyler 4

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	17.8
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db:	L 21	m²:	
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	5
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	6.7
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel 2	L 29	m²:	5.3
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db:	L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db: 1	L 35	m²:	1
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	35.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	35.8

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 326* Helyrajzi szám: *80821/4* *A/2*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2006*	*126 548*
L 43	Becsült érték	*2004*	*4 755 782*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,* *68*

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Ingatlanjelleg: 11222 - 326 Helyrajzi szám: 80821/4 A/2

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 122 582	122 582
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 966	126 548

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1583-3 /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 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		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1155 Budapest, XV. kerület Törökszegfű tér 5. földszint 2. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	80821/004/A/002	**Bérbeadás jogcíme:**	lakáscsere
	Alapterület:	36 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	149/10.000		
	Szobák száma:	1 szobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	komfortos	**Kezdete:**	1997.09.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	nincs adat		
	Lakások száma összesen:	41 db	**Ebből önkormányzati:**	1 db
	Társasházzá alakítás:	**1991. 11. 04.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1155 Budapest, XV. kerület Törökszegfű tér 5. földszint 2. ajtó	1997.09.01 –2023.10.11.	26 év 1 hónap
ÖSSZESEN:		**1997.09.01 –2023.10.11.**	**26 év 1 hónap**
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE *17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			**40 %**

3. **Vételár megfizetésének módja**

A Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint **a tárgyi lakás** kedvezménnyekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltató kölcsönt kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Törökszegfű tér 5. földszint 2. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya*

nincs **van****

Sipos Gábor

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1997. szeptember 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 Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Törökszegfű tér 5. földszint 2. szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Törökszegfű tér 5. földszint 2. ajtó szám alatti lakás 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

* a megfelelő aláhúzandó
** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

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

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0049

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1155 Budapest, Törökszegfű tér 5. fsz. 2.



szám alatti

80821/4/A/2 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0049
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1155 Budapest, Törökszegfű tér 5. fsz. 2.
Helyrajzi száma	:	80821/4/A/2
Ingatlan megnevezése	:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	komfortos
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	36 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	36 m² Fajlagos m2 ár: 627 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	1668 m²
Eszmei hányad	:	149 / 10000
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: **22 600 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 990 000 Ft**

azaz **Egymillió-kilencszázkilencvenezer- 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 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 12.

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):	1155 Budapest, Törökszegfű tér 5. fsz. 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	36,0 m²
Helyrajzi száma:	80821/4/A/2
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 Rákospalota városrészében, az Őrjárat utca és Kolozsvár utca közötti szakaszon fekszik, a Törökszegfű utcában.

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.

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület az 1950/60-as években épült hagyományos építési módban, ikersejt tégla falszerkezettel, vasbeton gerendás, béléstestes szintválasztó és záró födémmel. Az épület 5-ös szám alatti lépcsőházából 12 lakás közelíthető meg, személylift nem beépített. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórával mértek. A lakrész fűtését a szobákban elhelyezett 2 db parapetes gázkonvektor biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, vetemedett tok- és szárnyszerkezetű, dupla üvegezésű, egyesített szárnyú ablakok, redőnyös árnyékolással. A padlóburkolatok elhasználódottak, a padozaton linóleum, csaphornyos parketta, valamint arra terített szőnyegpadló elhelyezett, a falfelületek festettek, tapétával burkoltak, a fürdő csempézett. A lakrész műszakilag és esztétikailag összességében közepes, részben felújítandó állapotban van. Értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.
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:	1950/60-as évek	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott VB szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	felújítandó kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	közepes
Belső terek burkolata:	parketta, szőnyegpadló, linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, egyesített szárnyú	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektorokkal megoldott	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler biztosítja	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	1668 m²		
Eszmei hányad:	149	/	10000
Albetétre jutó telek terület:	24,85 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**1 990 000 Ft**	,	**Egymillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .**

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
	1155 Budapest, Törökszegfű tér 5. fsz. 2.	Budapest, XV. Bethlen Gábor utca	Budapest, XV. Bácska	Budapest, XV. Rákospalota
Alapterület	36 m²	35 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		26 900 000 Ft	22 900 000 Ft	29 490 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**691 714 Ft/m²**	**588 857 Ft/m²**	**758 314 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 33903888	ingatlan.com - 33854476	ingatlan.com - 33837469
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	*ingatlan-nyilvántartás*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
Kerületen belüli elhelyezkedés	*Rákospalota*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	*földszint*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
általános műszaki állapot/színvonal	*felújítandó*	jó **-5%**	jó **-5%**	részben felújított **-5%**
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	*komfortos*	összkomfortos **-5%**	hasonló **0%**	+30 m2 erkély **-10%**
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	*nincs*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
építés éve, épületszerkezet	*cca 1960*	hasonló **0%**	kedvezőtlenebb **10%**	hasonló **0%**
ház műszaki állapota	*átlagos*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
Összes korrekció*:		**-10%**	**5%**	**-15%**
Korrigált egységár:		**621 159 Ft/m²**	**617 122 Ft/m²**	**643 051 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***627 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**22 600 000 Ft**		
azaz: Huszonkettőmillió-hatszázezer- 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: Jó műszaki állapotú, földszinti elhelyezkedésű, 1 szobás lakás, önálló kerthasználat, gázkazán fűtés.

2. adat: Felújított állapotú, a gépészetet is teljes egészében felújították. A szobák laminált padlóval burkoltak, a wc és a zuhanyzós fürdőszoba pedig járólappal. Az ablak fakeretes, duplaüveges nyílászáró, redőnnyel. A fűtést konvektor biztosítja.

3. adat: Földszinti, 1 szobás, jó műszaki állapotban lévő (felújítás nem befejezett) társasházi lakás, saját kertrésszel, nagy terasszal.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	**értékelt ingatlan**	**összehasonlító adat 1.**	**összehasonlító adat 2.**	**összehasonlító adat 3.**
ingatlan elhelyezkedése:	1155 Budapest, Törökszegfű tér 5. fsz. 2.	Bp., XV. Ker. Fő út	Bp., XV. Ker. Szilas park	Bp., XV. Ker. Illyés Gyula
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	36	**30**	**45**	**43**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**95 000**	**170 000**	**190 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		2 850	3 400	3 977
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		**4%**	**-9%**	**-19%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 975 Ft/m2/hó	3 091 Ft/m2/hó	3 209 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 092 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Rákospalotán, 1 szobás lakás, gázkonvektoros fűtéssel, felújítandó állapotban. Ingatlan.com/33882849
2. adat:	Rákospalotán, 1+1 szobás lakás, távhő fűtéssel, felújított állapotban. Ingatlan.com/33936115
3. adat:	Rákospalotán, 1 szobás lakás, gázkazán fűtéssel, felújított állapotban. Ingatlan.com/33840803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 092 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 202 170 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	36 065 Ft
Igazgatási költségek:	2%	24 043 Ft
Egyéb költségek:	5%	60 108 Ft
Költségek összesen:		***120 217 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 081 953 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***15 500 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 500 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-ötszázezer- 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:	22 600 000 Ft	100%	22 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**22 600 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 600 000 Ft

azaz, **Huszonkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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: **1155 Budapest, Törökszegfű tér 5. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **22 600 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

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:8000004/324307/2023

2023.12.13

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80821/4/A/2 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Törökszegfű tér 5. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	36	1	0	149/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999977/1999/1999.03.05

2. bejegyző határozat: 165608/1991/1991.12.10
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasházi tulajdoni
alapító okirat

FŐVÁROSI KERÜLETEK ...
1991 DEC 10
Érkezés ideje:
Előirat szám:
Ügyirat szám: 165608
Melléklet:

Általános rendelkezések

A Fővárosi IV. és XV. kerületi IKV a 830 sz. tulajdoni lapon, 80821/4 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Csillagfürt u. 6-8., Őrjárat u. 4/a., Törökszegfű tér 5. alatti, a Magyar Állam 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:

Fővárosi Kerületek Földhivatala
Budapest VI., Benczúr u. 34.
1301 Budapest, Pf.: 196.
Határozat
A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra a TÁRSASHÁZ alapítás bejegyzése megtörtént.
Határozatom ellen módosított 1972. évi ... sz. 25 ... közösítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalnál címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezés illetékköteles.
Budapest, 1991 DEC 17
ingatlannyilvántartási főelőadó

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: 1668 m².
II. Alap és felmenő falak, pillérek, kémények, szellőzők.
III. Közbenső födém burkolat nélkül, valamint a záródödém.
IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, kényfedkövek,

villámvédelmi szerkezetek.
V. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, hajlatbádogozás, függő és lefolyócsatornák).
VI. Bejárati előterek kapukkal.
VII. Lépcsőházak, lépcsőszerkezetek és azok tartozékai, burkolatai.
VIII. Külső (utcai és udvari) homlokzatvakolat és lábazat.
IX. Elektromos főkapcsoló és fővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
X. Víz nyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba történő bekötéséig.
XI. Csatornavezeték a különt ulajdontól a telekhatárig.
XII. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztásmérőig.
XIII. Közös pincetárolók.
XIV. Pince-lépcsőház, pinceelőtér, pincei közlekedők.
XV. Padlástér.
XVI. Tetőszerkezet és tetőfedés.
XVII. Külső lépcsők és járdák.
XVIII. Levélszekrények, névjegyzék és hirdetőtáblák, kukásedények.

2)
A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

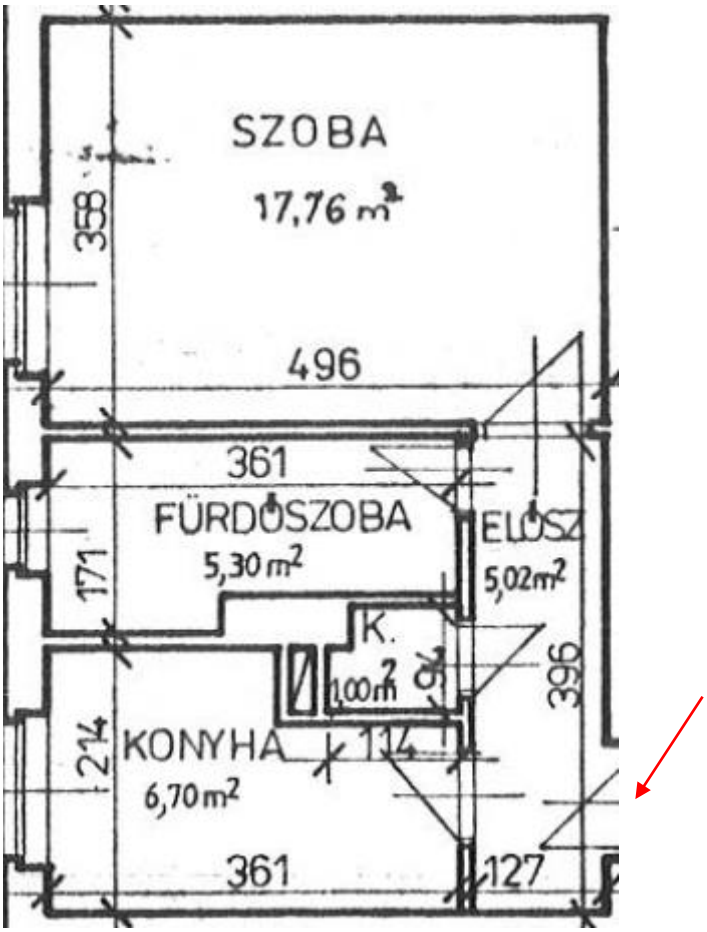
B. Külön tulajdon

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:

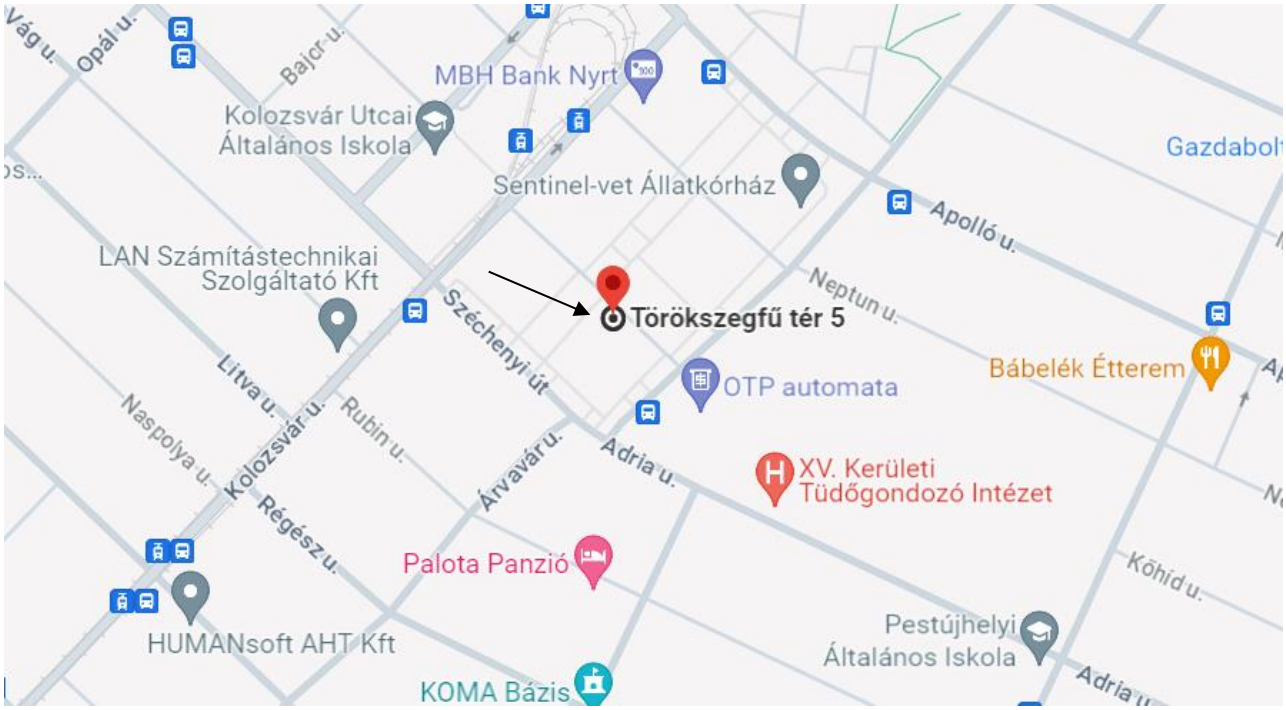
1.
A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt Törökszegfű tér 5. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba+WC és kamra mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² pincerekesz, valamint a közös tulajdonból 219/10000 eszmei hányad.

2.
A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt Törökszegfű tér 5. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba+WC és kamra mellékhelyiségből álló, 36 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 3 m² pincerekesz, valamint a közös tulajdonból 149/10000 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


SZOBA
17,76 m²
358
496
361
FÜRDŐSZOBA
5,30 m²
171
ELŐSZ
5,02m²
K.
1,00m²
396
214
KONYHA
6,70 m²
114
361
127

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi bejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. gázóra



10. félszobának kialakított helyiség



11. szoba



12. fürdőszoba



13. villanybojler



14. gázkonvektor



15. konyha



16. wc



17. vízóra

a(3) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 4. 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:8000004/8878/2024

2024.01.10

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/129/A/188 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 28. 9. emelet. ajtó:56.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	71	3 0	260/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999976/1999/

1. bejegyzõ határozat: 500015/1448/1997/97.09.17
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 35406/1994/I.18./
jogcím: kisajátítás 19440/1969/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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 129*

Helyrajzi szám: *91158/129*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *4397*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*75.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*10 881 568*
F 18	Becsült érték	*2019*	*11 070 542*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 129*

Helyrajzi szám: *91158/129*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 11 388 846*	*11 388 846*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2005*	*- 188 974*	*11 199 872*
F 17.3	Bruttó érték változás	*2016*	*- 29 120*	*11 170 752*
F 17.4	Bruttó érték változás	*2019*	*- 289 184*	*10 881 568*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 129* Helyrajzi szám: *91158/129*

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:	*Nyírpalota út 24-38*
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 : *4397*
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 levõ épületek, építmények:		db : *9*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	*Jelzálog jog és járulékai erejéig*	/

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 129* Helyrajzi szám: *91158/129*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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	*2022*		*64 582 972*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2022*		*405 280 633*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 65. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 129 Helyrajzi szám: 91158/129 A/188

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Nyírpalota út 24-38
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 28 IX. emelet ajtó: 56.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²:
L 04		közös tulajdoni hányada:	260/100000
L 05	A lakásból résztulajdon:		260/100000
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 3	L 13	m²:	47.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db:	L 21	m²:	
L 22		hall:	db: 1	L 23	m²:	5.5
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	4.9
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	5.1
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba 1	L 29	m²:	2.6
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m²:	.8
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db: 2	L 35	m²:	3.5
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m²:	1.6
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	71.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	71.1

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *65. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 129* Helyrajzi szám: *91158/129* *A/188*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2006*		*333 892*
L 43	Becsült érték	*2004*		*8 498 649*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*68*

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 3,3 m2-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva a lakás alapterületébe.
A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Ingatlanjelleg: 11222 - 129 Helyrajzi szám: 91158/129 A/188

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 333 649	333 649
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 243	333 892

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 5. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/ 1528-6 /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:

VÉTELI SZÁNDÉK	**Benyújtás időpontja:**	2023. szeptember 26.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 28 9. emelet 56. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/129/A/188	**Bérbeadás jogcíme:**	jogviszony folytatás
	Alapterület:	71 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	260/100000		
	Szobák száma:	3 egész szobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfort	**Kezdete:**	1971.10.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	4397 m²		
	Lakások száma összesen:	519 db	**Ebből önkormányzati:**	60 db
	Társasházzá alakítás:	**1993. november 10.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 28. 9. emelet 56. ajtó	1971.10.01. –2023.09.26	51 év 11 hónap 26 nap
ÖSSZESEN:		**1971.10.01. –2023.09.26.**	51 év 11 hónap 26 nap
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** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Nyírpalota út 28. 9. emelet 56. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya*

nincs van**

Sipos Gábor

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1971. 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 **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 28. 9. emelet 56. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 28. 9. emelet 56. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítését

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

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. A POLGÁRMESTER HIVATALA

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

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

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0047

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Nyírpalota út 28. 9. em. 56.



szám alatti

91158/129/A/188 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0047
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1156 Budapest, Nyírpalota út 28. 9. em. 56.
Helyrajzi száma	:	91158/129/A/188
Ingatlan megnevezése	:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás
Szobák száma	:	3
Komfortfokozat	:	összkomfortos
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	71 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	71 m² Fajlagos m2 ár: 579 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	4397 m²
Eszmei hányad	:	260 / 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: **41 100 000 Ft**

azaz **Negyvenegymillió-egyszázezer- 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	:	2023. december 19.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 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: 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, Nyírpalota út 28. 9. em. 56.
Tulajdoni lap szerinti területe:	71,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/129/A/188
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 Nyírpalota úton. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti rendszerben. a vízszintes és függőleges teherhordó szerkezet előregyártott panel elemekből készült, a homlokzaton mintegy 10-15 éve utólagos hőszigetelés került elhelyezésre, melyen egységes színezett vakolat kapott helyet. A lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított.

Az értékelt lakás az épület 9. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépítésre került, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja az eredetileg beépített radiátorokkal, egyedi mérés mellett. Lakrészen belül 1 db egyedi légkondicionáló beépített. A homlokzati nyílászárók az eredeti, egyesített szárnyú, dupla üvegezésű ablakok, reluxás árnyékolással. A fal- és padlóburkolatok nem részesültek jelentősebb felújításban az elmúlt időszakban, összességében átlagos igényszintet tükröznek, a padozaton szőnyegpadló, kerámialap, greslap és linóleum található. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. Szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható.

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 eleje	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	előregyártott panel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	hőszigetelő rendszer, nemesvakolattal	jó
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:	1 db egyedi légkondicionáló beépített	jó
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló, linóleum, kerámialap, greslap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa egyesített szárnyú, dupla üvegezéssel	közepes
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, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

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 becsérték. 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 (tiszta 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: (2023 Q4)

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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	4397 m²		
Eszmei hányad:	260	/	100000
Albetétre jutó telek terület:	11,43 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**970 000 Ft**	,	**Kilencszázhetvenezer- Ft .**

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, Nyírpalota út 28. 9. em. 56.	**Budapest, XV. Nyírpalota út**	**Budapest, XV. Nyírpalota út**	**Budapest, XV. Páskomliget**
Alapterület	71 m²	70 m²	69 m²	70 m²
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/m²**	**637 681 Ft/m²**	**572 143 Ft/m²**
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*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
általános műszaki állapot/színvonal	*átlagos*	hasonló **0%**	felújított **-10%**	közepes **5%**
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	*cca. 1980*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
ház műszaki állapota	*szigetelt*	közepes **5%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
Összes korrekció*:		**5%**	**-10%**	**5%**
Korrigált egységár:		**564 573 Ft/m²**	**571 362 Ft/m²**	**599 606 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***579 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**41 100 000 Ft**		
azaz: Negyvenegymillió-egyszázezer- 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, 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:	1156 Budapest, Nyírpalota út 28. 9. em. 56.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	71	**61**	**70**	**61**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**190 000**	**220 000**	**180 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		2 803	2 829	2 656
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-1%**	**0%**	**-6%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 775 Ft/m2/hó	2 826 Ft/m2/hó	2 496 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 699 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Újpalota, közepes állapotú, 4. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33797829
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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 699 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***2 069 593 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	62 088 Ft
Igazgatási költségek:	2%	41 392 Ft
Egyéb költségek:	5%	103 480 Ft
Költségek összesen:		***206 959 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 862 634 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***26 600 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 600 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-hatszázezer- 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:	26 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**41 100 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

41 100 000 Ft

azaz, **Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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, Nyírpalota út 28. 9. em. 56.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **41 100 000 Ft**

azaz **Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2023. december 19.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapító okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/324303/2023

2023.12.13

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/129/A/188 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 28. 9. emelet. ajtó:56.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	71	3	0	260/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999976/1999/

1. bejegyzõ határozat: 500015/1448/1997/97.09.17
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 35406/1994/I.18./
jogcím: kisajátítás 19440/1969/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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, XV.ker. Nyírpalota u. 24-38.

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 91158/129 hrsz. alatt felvett és a 10644 sz. tulajdonilapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV.ker. Nyírpalota u. 24-38. 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 örölakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örölakások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelései 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:

I. Telek: 4397 m2

II. Átjárók:

Nyírpalota u. 24.	53.37 m^2
Nyírpalota u. 26.	53.37 m^2
Nyírpalota u. 28.	53.37 m^2
Nyírpalota u. 30.	53.37 m^2
Nyírpalota u. 32.	53.37 m^2
Nyírpalota u. 34.	53.37 m^2
Nyírpalota u. 36.	53.37 m^2
összesen:	373.59 m^2

III. Szélfogók:

Nyírpalota u. 24.	6.50 m^2
Nyírpalota u. 26.	6.50 m^2
Nyírpalota u. 28.	6.50 m^2
Nyírpalota u. 30.	6.50 m^2
Nyírpalota u. 32.	6.50 m2
Nyírpalota u. 34.	6.50 m2
Nyírpalota u. 36.	6.50 m2
Nyírpalota u. 38.	6.39 m2
összesen:	51.89 m2

IV. Előterek:

Nyírpalota u. 24.	12.11 m^2
Nyírpalota u. 26.	12.11 m^2
Nyírpalota u. 28.	12.11 m^2
Nyírpalota u. 30.	12.11 m^2
Nyírpalota u. 32.	12.11 m2
Nyírpalota u. 34.	12.11 m2
Nyírpalota u. 36.	12.11 m2
Nyírpalota u. 38.	12.11 m2
összesen:	96.88 m2

XVIII. Alap- és felmenő falak

XIX. Födémek (burkolat nélkül), loggia lemezek és oldalfalak

XX. Talajnedvesség elleni fal- és padlószigetelés

XXI. Homlokzat felületképzése, homlokzati nyílászárók és bádogos szerkezetek

XXII. Közös helyiségek, közlekedők burkolatai, nyílászárói és berendezései

XXIII. Személyfelvonók és gépészeti berendezései

XXIV. Szellőző rendszer (tetőventillátorok, szerelvények, szellőzőcsatornák)

XXV. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

XXVI. Csatorna bekötések, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

XXVII. Elektromos bekötések, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig

XXVIII. Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

XXIX. Fűtési felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségű hőleadó felületekig

XXX. Központi melegvíz felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

2. A közös tulajdon 100000/100000 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 tulajdoni hányaduknak megfelelően- az egyes társasházi öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével a mellékelt tervek és a műleírás szerint:

187. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 187. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/187 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/187 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám IX. 55. ajtó 1+1*1/2 szobás, 35.25 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 129/100000 hányad.

188. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 188. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/188 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/188 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám IX. 56. ajtó 3 szobás, 71.09 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 260/100000 hányad.

189. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 189. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/189 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/189 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám IX. 57. ajtó 3 szobás, 71.09 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 260/100000 hányad.

190. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 190. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/190 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/190 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám IX. 58. ajtó 1+1*1/2 szobás, 35.25 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 129/100000 hányad.

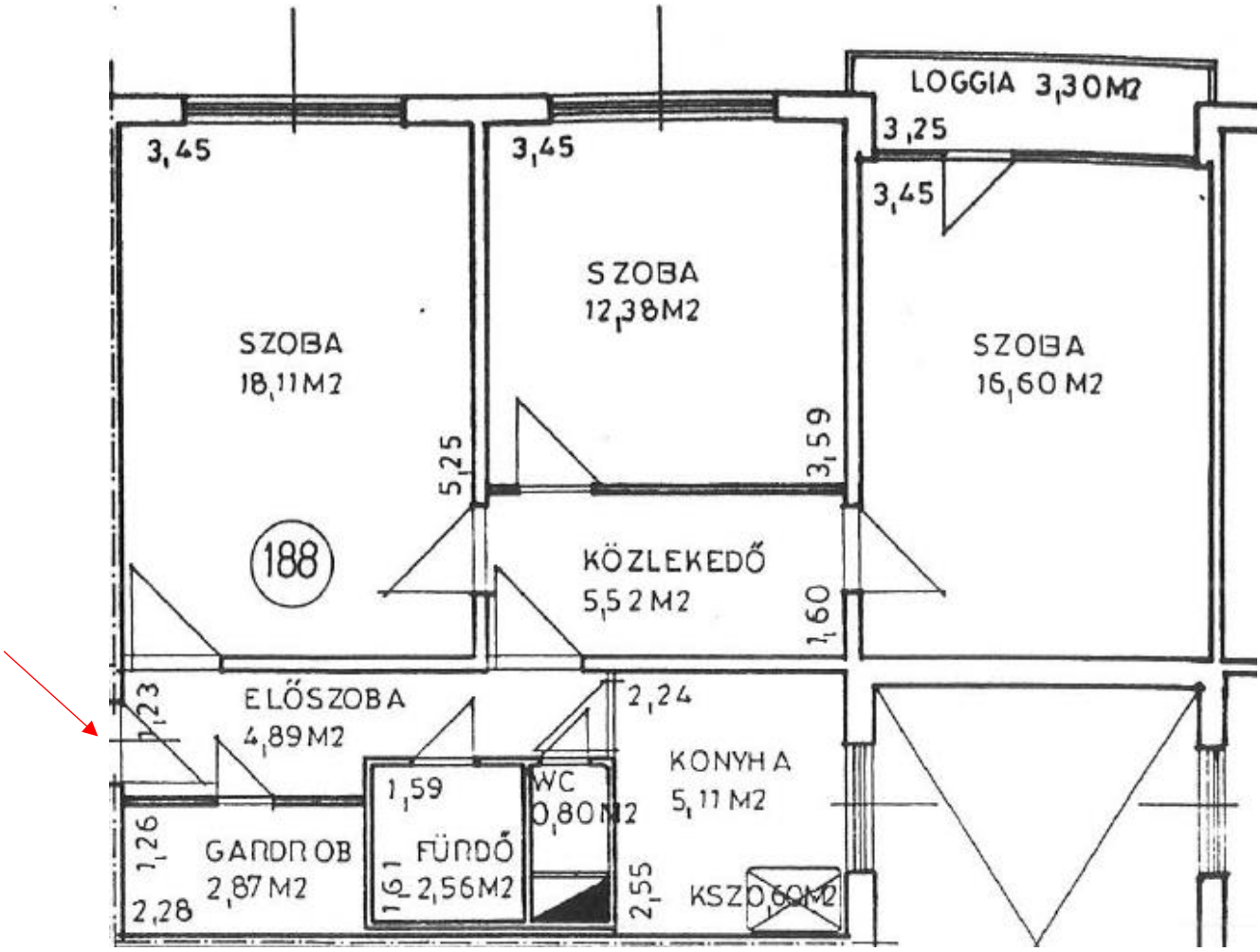
191. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 191. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/191 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/191 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám IX. 59. ajtó 2 szobás, 53.05 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 195/100000 hányad.

192. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 192. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/192 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/192 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám X. 60. ajtó 2 szobás, 53.05 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 195/100000 hányad.

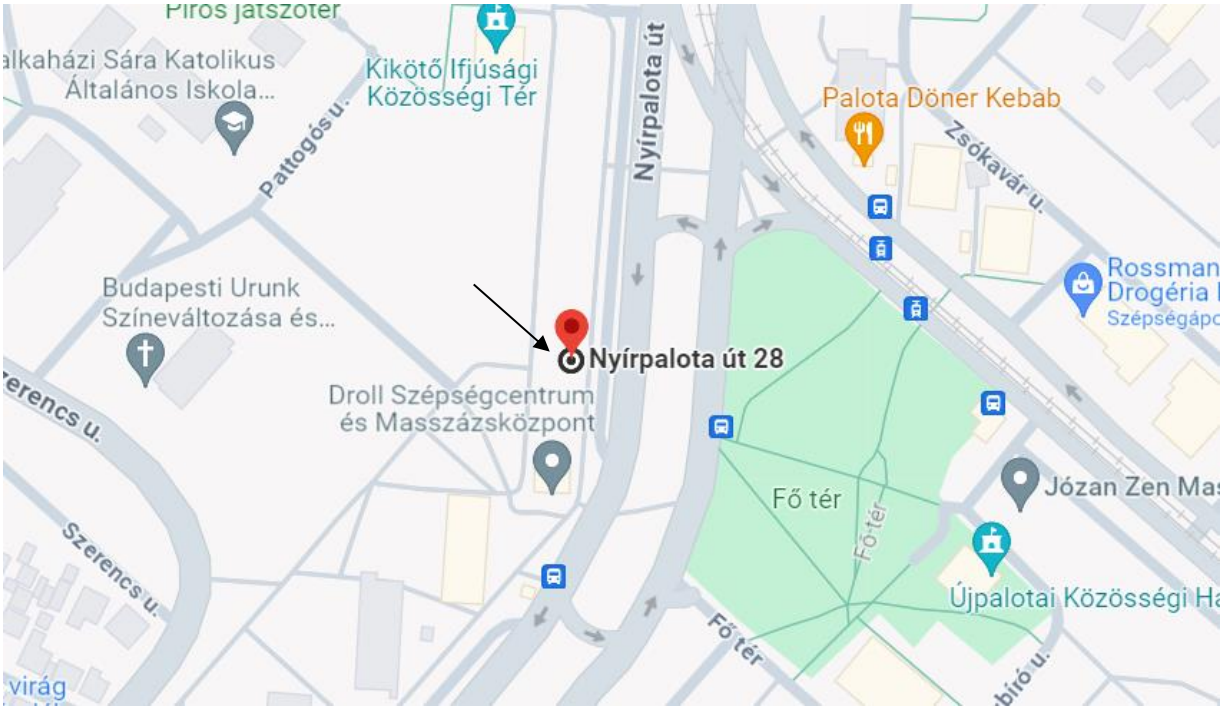
193. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 193. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/193 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/193 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám X. 61. ajtó 1+1*1/2 szobás, 35.25 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 129/100000 hányad.

194. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 194. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10644/194 számú tulajdoni lapon 91158/129/A/194 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Nyírpalota u. 28. szám X. 62. ajtó 3 szobás, 71.09 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 260/100000 hányad.

ALAPRAJZ


LOGGIA 3,30M2
3,25
3,45
3,45
3,45
SZOBA
12,38M2
SZOBA
18,11M2
SZOBA
16,60 M2
5,25
3,59
188
KÖZLEKEDŐ
5,52M2
1,60
ELŐSZOBA
4,89M2
2,24
KONYHA
5,11 M2
1,59
WC
0,80M2
GARDRÓB
2,87 M2
FÜRDŐ
2,56M2
2,55
2,28

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



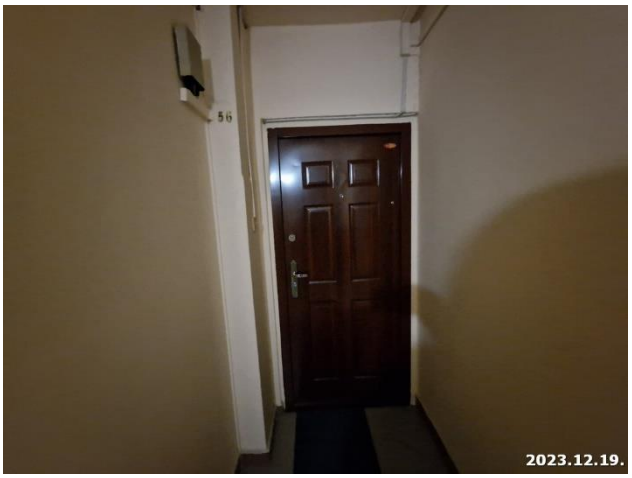
04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház



06. lift



07. lakás bejárata



08. konyha



09. szoba



10. szoba



11. fürdőszoba



12. vízóra



13. wc



14. szoba



15. radiátor



16. klíma



17. ablakszerkezet

a(3) ...../...../2023. iktatószámú előterjesztés 7. melléklete

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/8940/2024

2024.01.10

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/76/A/5 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 97. 1. emelet. ajtó:5.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/5720	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999978/1999/

2. bejegyzõ határozat: 127218/1992/1992.06.25
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 127218/1992/1992.06.25
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 127218/1992/1992.06.25
jogállás: tulajdonos
név: FÕVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenõ tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 113*

Helyrajzi szám: *91158/76*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *1331*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*77.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*1 911 718*
F 18	Becsült érték	*2019*	*1 911 718*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 113*

Helyrajzi szám: *91158/76*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 2 081 790*	*2 081 790*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2019*	*- 170 072*	*1 911 718*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 113* Helyrajzi szám: *91158/76*

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:	*Nyírpalota út 97-103*
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 : *1331*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 113* Helyrajzi szám: *91158/76*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	kód:	*Gazdasági társaság*	*5*
		név:	*Palota Holding ZRt.*	
		cím:	*1156 Bp. XV., Szaraznád 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	*2020*		*8 494 668*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2020*		*53 467 027*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 8. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 113 Helyrajzi szám: 91158/76 A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Nyírpalota út 97-103
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 97 I. emelet ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 35
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/5720
L 05	A lakásból résztulajdon:		35/5720
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		valamennyi közmû 11
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	18.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	7.2
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	3.7
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	3
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel 2	L 29	m²:	2.9
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db:	L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	34.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	34.9

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Ingatlanjelleg: 11222 - 113 Helyrajzi szám: 91158/76 A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	250 347
L 43	Becsült érték	2004	4 270 029
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelõ, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 7,63 m2-es nyitott erkély tartozik.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Ingatlanjelleg: 11222 - 113 Helyrajzi szám: 91158/76 A/5

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 233 279*	*233 279*
L 42.2	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 11 750*	*245 029*
L 42.3	Bruttó érték változás	*2006*	*+ 2 938*	*247 967*
L 42.4	Bruttó érték változás	*2006*	*+ 2 380*	*250 347*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 8. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesítes@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1525-4/2023
Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály
Ügyintéző:
Kókai Zsuzsanna

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 25.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 97. 1. emelet 5. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/076/A/5	**Bérbeadás jogcíme:**	„bérleti jogviszony rendezése" (jogviszony folytatás tartási szerződés alapján)
	Alapterület:	35 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	35/5.720		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	szociális
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	1995.11.01
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	1.331		
	Lakások száma összesen:	124 db	**Ebből önkormányzati:**	8 db
	Társasházzá alakítás:	**1992. június 18.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 97. 1. emelet 5.	1995.11.01– 2005.11.19 bérlet jogcímen	10 év 18 nap
		2006.02.01– 2009.04.28 - jogviszony rendezés jogcímen „kizárólagos bérlő" **2006. január 03. napján kelt bérbeadói jognyilatkozat alapján folyamatos jogviszony**	TÉNYLEGESEN: 3 év 5 hónap 8 nap
		2009.08.01-2023.09.22 (bérlő eltartója) – „bérleti jogviszony rendezés" jogcímen **2009. augusztus 04. napján kelt bérbeadói jognyilatkozat alapján folyamatos jogviszony**	TÉNYLEGESEN: 14 év 4 hónap 24 nap
ÖSSZESEN:		**1995.11.01 –2023.09.22.**	**27 év 10 hónap 21 nap**
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE *17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			**40 %**

3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint **a tárgyi lakás** kedvezménnyekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni/kíván igénybe venni**.

4. Főépítészi vélemény

A Nyírpalota út 97. 1. emelet 5. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya*

nincs van**

Sipos Gábor

Sipos Gábor
Főépítész

5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1995. 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 c) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **40 %** kedvezmény illeti meg.

* a megfelelő aláhúzandó
** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

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 97. 1. emelet 5. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 97. 1. emelet 5. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítését

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

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL POLGÁRMESTER

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

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

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0046

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Nyírpalota út 97. 1. em. 5.



szám alatti

91158/76/A/5 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0046
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Nyírpalota út 97. 1. em. 5.
Helyrajzi száma	:	91158/76/A/5
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	35 m² Fajlagos m2 ár: 749 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	1331 m²
Eszmei hányad	:	35 / 5720
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: **26 200 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **690 000 Ft**

azaz **Hatszázkilencvenezer- 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 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 16.

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):	1157 Budapest, Nyírpalota út 97. 1. em. 5.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/76/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 Nyírpalota úton, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, az egyirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 évek elején épült paneles szerkezeti rendszerben. A 4 lépcsőházzal rendelkező, pince + földszint + 7 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó szerkezete előregyártott szendvicspanel, a lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton nem került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, a tartószerkezeti elemeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület első emeletének északi oldalán helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással. A fal- és padlóburkolatok nem részesültek felújításban az elmúlt időszakban, részben közepes, részben átlagos igényszintet tükröznek, a padozaton a félszobában laminált parketta, az összes többi helyiségben mázas kerámialap található. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, fa tok- és szárnyszerkezetű, egyesített szárnyú ablakok. Szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható, a fürdőben kisebb vakolatpergés, amely az állékonyságot nem veszélyezteti.

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 eleje	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 7 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület	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, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	közepes
Külső nyílászárók:	fa szerkezeű, egyesített szárnyú, dupla üvegezésű	közepes
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű 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:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	1331 m²		
Eszmei hányad:	35	/ 5720	
Albetétre jutó telek terület:	8,14 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**690 000 Ft**	,	**Hatszázkilencvenezer- Ft .**

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 97. 1. em. 5.	**Budapest, XV. Újpalota**	**Budapest, XV. Zsókavár**	**Budapest, XV. Drégelyvár**
Alapterület	35 m²	36 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 000 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**747 500 Ft/m²**	**720 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33490457	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*	emeleti **0%**	emeleti **0%**	legfelső emelet **5%**
általános műszaki állapot/színvonal	*átlagos*	jó-átlagos **0%**	felújítandó **10%**	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%**
Összes korrekció*:		**0%**	**5%**	**0%**
Korrigált egységár:		**748 995 Ft/m²**	**756 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***749 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**26 200 000 Ft**		
azaz: Huszonhatmillió-kettőszázezer- 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 emelet feletti lakás, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve

2. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal felújítandó állapotban, a ház szigetelt.

3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal átlagos 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 97. 1. em. 5.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	35	**35**	**35**	**38**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**140 000**	**140 000**	**145 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 600	3 600	3 434
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-5%**	**-5%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 420 Ft/m2/hó	3 420 Ft/m2/hó	3 273 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 371 Ft/m2/hó**		

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, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 371 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 274 238 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	38 227 Ft
Igazgatási költségek:	2%	25 485 Ft
Egyéb költségek:	5%	63 712 Ft
Költségek összesen:		***127 424 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 146 814 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***16 400 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 400 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-négyszázezer- 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:	26 200 000 Ft	100%	26 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	16 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**26 200 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 200 000 Ft

azaz, **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;

- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 97. 1. em. 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **26 200 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 16.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapító okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

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:8000004/324301/2023

2023.12.13

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/76/A/5 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 97. 1. emelet. ajtó:5.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1	1	35/5720	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999978/1999/

2. bejegyző határozat: 127218/1992/1992.06.25
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 127218/1992/1992.06.25
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 127218/1992/1992.06.25
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III. RÉSZ

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviseletében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10601 sz. tulajdoni lapon, 91158/76 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Nyírpalota (volt Hevesi Gy.)út 97-99-101-103. 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 müleírás 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 müleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 1331 m².
II. Az épület alapja, teherhordó falai, a lakásokat elválasztó falak, külső falak és falburkolatok.
III. Közbensö födémek burkolat nélkül és a záróföd́ém.
IV. Szellözö ventillátorok, villámvédelmi felfogóvezetékek.
V. Bádogos szerkezetek (attika- és falszegélyek, párkányfedések, stb.)
VI. Záróföd́ém, hö és vízszigetelése, párazárók és azok tartószerkezetei.
VII. Külsö homlokzatfelületek, a külön tulajdonba kerülö lakások nyílászáró szerkezetei nélkül.
VIII. Lépcsöház a beépített korlátokkal, azok üvegezésével, a lépcsöház fütötestjeivel, továbbá a bejárati lépcsök a beépített korlátokkal.
IX. Elektromos kapcsolóhelyiségek a beépített elektromos berendezésekkel, az elektromos vezetékek a külön tulajdon méröórájától a telekhatárig.
X. Hideg és melegvízvezeték a méröórától a külön tulajdonban történö lekötésig a höszolgáltató vállalat tulajdonába álló melegvíztermelö berendezések kivételével.
XI. Csatorna ejtö és alapvezetékek a külön tulajdontól a telekhatárig tartó bekötésig.
XII. Személyfelvonó a hozzá tartozó gépházzal, gépészeti és autómatikai berendezésekkel.
XIII. Szemétledobó helyiségek, a szerelt ejtöcsövekkel, szemétgyüjtö helyiségek a tároló konténerekkel.
XIV. Kaputelefonok, TV kábelek és erösítök.
XV. Gázmérö helyiség a szerelt gépészeti berendezésekkel, és a gázvezeték a lakások külön tulajdonban lévö fogyasztóberendezéséig.
XVI. Épületfelszerelési tárgyak, zászlók, konténerek a külön leltár szerint.
XVII. Levélszekrények.
XVIII. A közös helyiségek nyílászáró szerkezetei.
XIX. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítási hálózat és szerelvényei.
XX. Pincei, földszinti és lépcsöházi elöterek és közlekedök.
XXI. Gyermekkocsitárolók.
XXII. Lomkamrák.
XXIII. Közmüfolyosók az elhelyezett épületgépészeti berendezésekkel.
XXIV. Tüzvédelmi vízvezetékek és tüzcsapok a védöszekrényekkel.
XXV. Höközpont helyisége, valamint a fütési hálózat a höközponti lecsatlakozástól a külön tulajdonú helyiségek höleadójáig, és a közös tulajdonú helyiségek höleadói.
XXVI. Gondnoki irodahelyiség (99. szám alatti lépcsöház földszintjén).

2)
A közös tulajdon 5720/5720, azaz ötezer hétszázhúsz/ötezer hétszázhúsz 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:

1.
Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Nyírpalota (volt Hevesi Gy.)út 97. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/5720 eszmei hányad.

2.
Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Nyírpalota (volt Hevesi Gy.)út 97. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/5720 eszmei hányad.

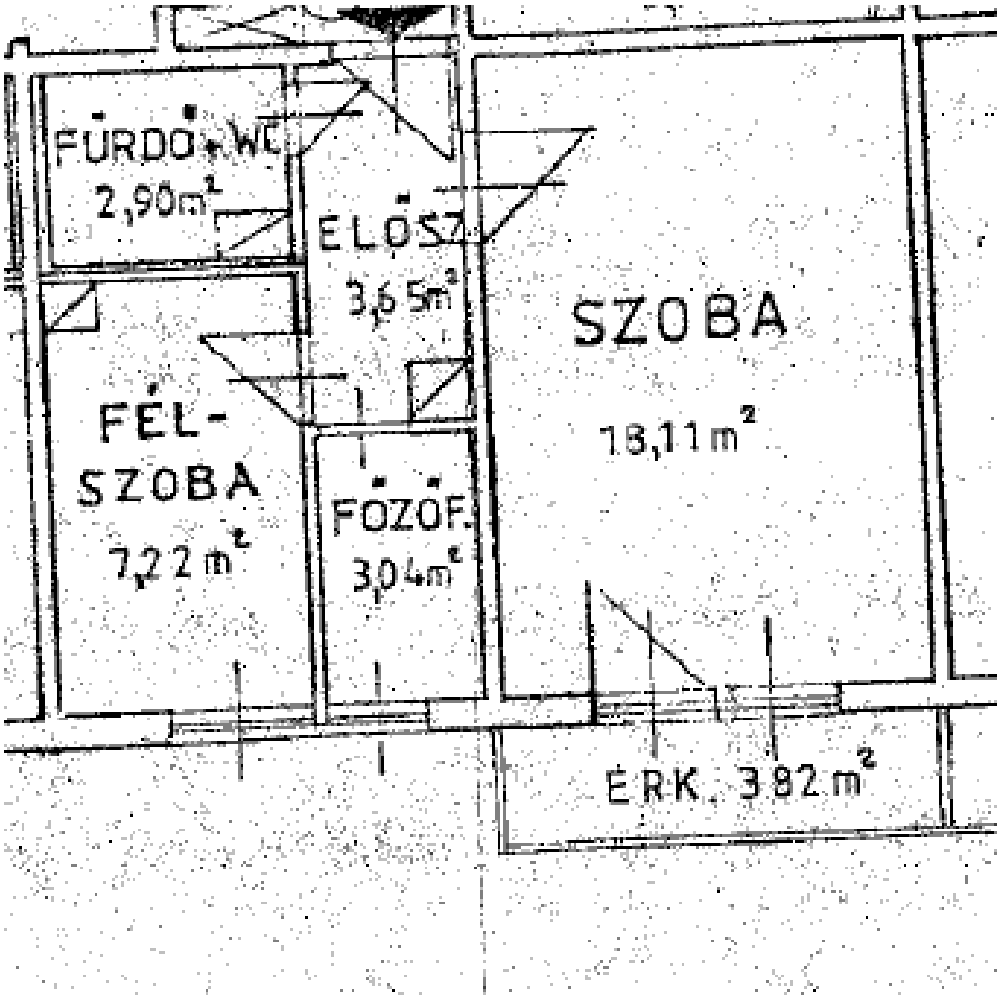
3.
Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Nyírpalota (volt Hevesi Gy.)út 97. földszint 3. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/5720 eszmei hányad.

4.
Az önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Nyírpalota (volt Hevesi Gy.)út 97. I. emelet 4. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 60 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 60/5720 eszmei hányad.

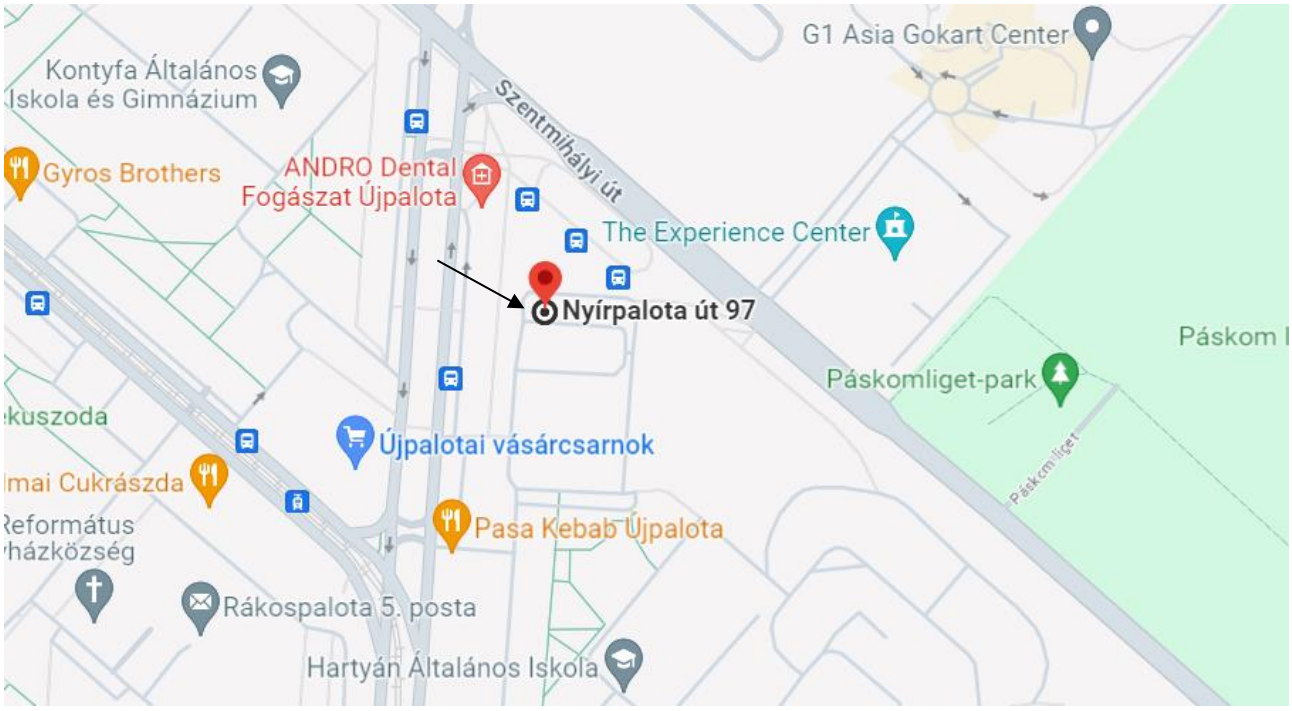
5.
Az önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Nyírpalota (volt Hevesi Gy.)út 97. I. emelet 5. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 8 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/5720 eszmei hányad.

6.
Az önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt Nyírpalota (volt Hevesi Gy.)út 97. I. emelet 6. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 8 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/5720 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


FÜRDŐ + WC
2,90m²
ELŐSZ.
3,65m²
SZOBA
18,11m²
FÉL-
SZOBA
7,22m²
FŐZŐF.
3,04m²
ÉRK. 3,82m²

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



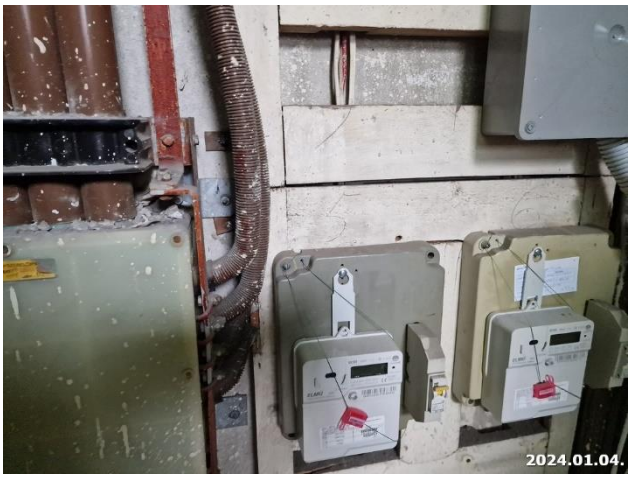
04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház



06. lakás bejárata



07. villanyóra



08. szoba



09. fürdőszoba



10. kisebb vakolatpergés a fürdő falazatán



11. vízórák



12. előszoba



13. szoba



14. konyha



15. konyha



16. szoba



17. szoba

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 10. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/8947/2024

2024.01.10

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/104/A/95 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 71. 17. emelet. ajtó:94.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	32	1 0	32/4789	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 78204/1/2000/00.02.28

1. bejegyzõ határozat: 78204/1/2000/00.02.28
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 78204/1/2000/00.02.28
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 127506/1992/VI.26./
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 112*

Helyrajzi szám: *91158/104*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *839*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:		%: *57.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz vezeték:	*Vezetékes*	*2*
F 16	Gáz ellátás:	*Nincs*	*1*

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	*2005*	*5 312 398*
F 18	Becsült érték	*2002*	*5 422 929*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 112*

Helyrajzi szám: *91158/104*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 5 422 929*	*5 422 929*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2005*	*- 110 531*	*5 312 398*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 112* Helyrajzi szám: *91158/104*

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:	*Nyírpalota út 71*
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 : *839*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 112* Helyrajzi szám: *91158/104*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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	*2021*		*50 040 206*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2021*		*252 994 280*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 36. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 112 Helyrajzi szám: 91158/104 A/95

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Nyírpalota út 71
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: XVII. emelet ajtó: 94.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²:
L 04		közös tulajdoni hányada:	32/4789
L 05	A lakásból résztulajdon:		32/4789
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	19.4
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db:	L 21	m²:	
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	1.9
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	5.4
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel 2	L 29	m²:	2.8
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db:	L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m²:	2
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	31.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	31.5

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 36. / 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 112 Helyrajzi szám: 91158/104 A/95

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016		987 130
L 43	Becsült érték	2016		4 661 503
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelõ,	68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 3,98 m2-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva a lakás alapterületébe.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

Ingatlanjelleg: 11222 - 112 Helyrajzi szám: 91158/104 A/95

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 486 988	486 988
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 5 627	492 615
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 188 821	681 436
L 42.4	Bruttó érték változás	2016	+ 305 694	987 130

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.09.

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1524-4 /2023
Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály
Ügyintéző:
Horváth Klaudia

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 25		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 71. 17. emelet 94. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/104/A/95	**Bérbeadás jogcíme:**	új kiutalás
	Alapterület:	32 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	32/4789		
	Szobák száma:	1 szobás	**Bérleti díj kategória:**	költségelvű
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	1987.03.01
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	839 m²		
	Lakások száma összesen:	98 db	**Ebből önkormányzati:**	34 db
	Társasházzá alakítás:	**1999.06.10**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 71. 17. emelet 94. ajtó	1987.03.01. – 2023.09.25.	36 év 6 hónap
ÖSSZESEN:		**1987.03.01. – 2023.09.25.**	**36 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** kedvezménnyekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltató kölcsönt nem kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Nyírpalota út 71. 17. emelet 94. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya*

nincs van**

Sipos Gábor

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1987. 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 Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 71. 17. emelet 94. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 71. 17. emelet 94. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítését

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

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL POLGÁRMESTER

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

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

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

* a megfelelő aláhúzandó
** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 12. melléklete

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0045

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Nyírpalota út 71. 17. em. 94.



szám alatti

91158/104/A/95 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0045
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Nyírpalota út 71. 17. em. 94.
Helyrajzi száma	:	91158/104/A/95
Ingatlan megnevezése	:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	összkomfortos
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	32 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	32 m² Fajlagos m2 ár: 679 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	839 m²
Eszmei hányad	:	32 / 4789
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: **21 700 000 Ft**

azaz **Huszonegymillió-hétszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **480 000 Ft**

azaz **Négyszáznyolcvanezer- 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	:	2023. december 14.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 2.

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 71. 17. em. 94.
Tulajdoni lap szerinti területe:	32,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/104/A/95
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 Nyírpalota úton. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 1974-75-ben épült csúszózsalus szerkezeti módban. A Víztoronyház (avagy újpalotai toronyház, köznyelvben „CASCO-ház", vagy „CSÉB-ház" munkanevén 42-es víztározós toronyház) Budapest legmagasabb és az ország harmadik legmagasabb lakóépülete a szolnoki toronyház és a debreceni toronyház után. A földszint + 20 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere helyszínen zsaluzott vasbeton, a lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított.

Az értékelt lakás az épület 17. emeletének déli oldalán helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül a földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok nem részesültek felújításban az elmúlt időszakban, összességében átlagos igényszintet tükröznek, a padozaton szőnyegpadló és linóleum található. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. Szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható, a fürdőben kisebb vakolatpergés, amely az állékonyságot nem veszélyezteti.

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

A lakás műszakilag és esztétikailag felújítandó-közepes 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:	1974-75 között	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 20 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	csúszózsalus VB szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	csúszózsalus VB szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt	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:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló, linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	jó
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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: (2023 Q4)

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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	839 m²	
Eszmei hányad:	32	/ 4789
Albetétre jutó telek terület:	5,61 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**480 000 Ft**	, **Négyszáznyolcvanezer- Ft .**

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 71. 17. em. 94.	Budapest, XV. Újpalota	Budapest, XV. Zsókavár	Budapest, XV. Drégelyvár
Alapterület	32 m²	36 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 000 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**747 500 Ft/m²**	**720 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33490457	ingatlan.com - 32772035
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.	*emeleti*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
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 1974*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
ház műszaki állapota	*közepes*	hasonló **0%**	szigetelt **-5%**	szigetelt **-5%**
Összes korrekció*:		**-9%**	**-4%**	**-9%**
Korrigált egységár:		**678 730 Ft/m²**	**688 320 Ft/m²**	**670 958 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***679 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**21 700 000 Ft**		
azaz: Huszonegymillió-hétszázezer- 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 emelet feletti lakás, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve

2. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal felújítandó állapotban, a ház szigetelt.

3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal átlagos 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 71. 17. em. 94.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	32	**35**	**35**	**38**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**140 000**	**140 000**	**145 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 600	3 600	3 434
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-5%**	**-5%**	**-4%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 431 Ft/m2/hó	3 431 Ft/m2/hó	3 283 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 382 Ft/m2/hó**		

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, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 382 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 168 819 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	35 065 Ft
Igazgatási költségek:	2%	23 376 Ft
Egyéb költségek:	5%	58 441 Ft
Költségek összesen:		***116 882 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 051 937 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***15 000 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 000 000 Ft

azaz **Tizenötmillió- 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:	21 700 000 Ft	100%	21 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**21 700 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 700 000 Ft

azaz, **Huszonegymillió-hétszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 71. 17. em. 94.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **21 700 000 Ft**

azaz **Huszonegymillió-hétszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2023. december 14.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

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:8000004/324291/2023

2023.12.13

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/104/A/95 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 71. 17. emelet. ajtó:94.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	32	1 0	32/4789	önkormányzati

Bejegyző határozat: 78204/1/2000/00.02.28

1. bejegyző határozat: 78204/1/2000/00.02.28
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 78204/1/2000/00.02.28
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 127506/1992/VI.26./
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat (Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., törzsszáma: 11314) képviseletében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) és a Fővárosi Vízművek Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 23-27., Cg: 01-10-042451) a 91158/104 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, XV. ker. Nyírpalota út 71. szám alatti, a Fővárosi XV.ker. önkormányzat és a Fővárosi Vízművek Rt. tulajdonában álló házingatlant, az 1997.évi CLVII. sz. tv. felhatalmazása alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt müleírás 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 vevök 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. Nyírpalota út 71.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 müleírásban körülírt telek és a következö épitményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 839 m².
II. Al- és felépítmény. külsö/belsö terherhordó és válaszfalak burkolat nélkül.
III. Közbensö födémek burkolat nélkül és zárófödém.
IV. Lapostetön kivüli szellözö kémények. gépészeti szerelvények. tüzoltólétra.
V. Lapostetö szigeteléssel. bádogos szerkezetekkel. attika és falszegélyek. párkányok stb.
VI. Külsö homlokzatfelület. nyílászárók külsö felülete. lakatos és bádogos szerkezetek.
VII. Közös helyiségek burkolatai. nyílászárói. közmühálózatai. épületgépészeti berendezési és felszerelési tárgyai.
VIII. Elektromos fövezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásméröig.
IX. Fütés és víz alap- és felszálló vezetékek a FÖTÁV illetve a Vízmüvek csatlakozási pontjaitól a külön tulajdoni leágazásig.
X. Csatorna ejtö- és alapvezetékek a külön tulajdoni lekötéstöl a telekhatárig.
XI. Földszinti és emeleti elöterek (98.92 m²) és földszinti és emeleti közlekedök (56.73 m²) + földszinti hátsó terasz (57.27 m²).
XII. FÖTÁV helyiségei (99.84 m²).
XIII. Kocsitároló (29.58 m²).
XIV. Közösségi helyiség (40.62 m²).
XV. Tüzszivattyú helyisége (9.95 m²). zuhanyozó. WC elötérrel és közlekedövel (9.84 m²).
XVI. Földszinti szemétfogadó (11.40 m²). I.emeleti tároló és szintenkénti szemétledobó helyiség (51 m²).
XVII. Gondnoki iroda (3.40 m²).
XVIII. Kapcsoló szekrény helyisége (3.40).
XIX. Földszinti folyosó (13.09 m²) és emeleti folyósok (639.54 m²).
XX. Elektromos szekrények (12.96 m²) és tüzcsap szekrények (12.96 m²).
XXI. Lépcsöházak (504.77 m²).
XXII. Szerelöszinten lévö tárolók (222.1 m²) és XVIII.emeleten lévö szárítóhelyiségek (39.62 m²) és lakószintek feletti tároló helyiségek (17.64 m²).
XXIII. Felvonó (7.80 m²) és felvonó gépház (22.72 m²) és gépészeti szerelvények.
XXIV. Épület felszerelési tárgyak (zászlók. létrák. stb.) leltár szerint.
XXV. Épület körüli járda.
XXVI. XXII. emeleti egyéb helyiség: 5.88 m²
XXIII.emeleti egyéb helyiség: 6.37 m²
összesen: 12.25 m².
XXVII. XXIII.emeleti egyéb helyiség: 7.06 m².

2)
A közös tulajdon 4789/4789. azaz négyezer hétszáznyolcvankilenc/négyezer hétszáznyolcvankilenc tulajdoni hányadból áll.

91.
Az önkormányzatot illeti a terveken 91. számmal jelölt Nyírpalota út 71. XVII. emelet 90. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előtér, gardrób, konyha, kamra, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 70 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 70/4789 eszmei hányad.

92.
Az önkormányzatot illeti a terveken 92. számmal jelölt Nyírpalota út 71. XVII. emelet 91. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előtér+főzőszekrény, közlekedő, fürdőszoba+WC és loggia mellékhelyiségből álló, 32 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 32/4789 eszmei hányad.

93.
Az önkormányzatot illeti a terveken 93. számmal jelölt Nyírpalota út 71. XVII. emelet 92. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előtér+főzőszekrény, közlekedő, fürdőszoba+WC és loggia mellékhelyiségből álló, 32 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 32/4789 eszmei hányad.

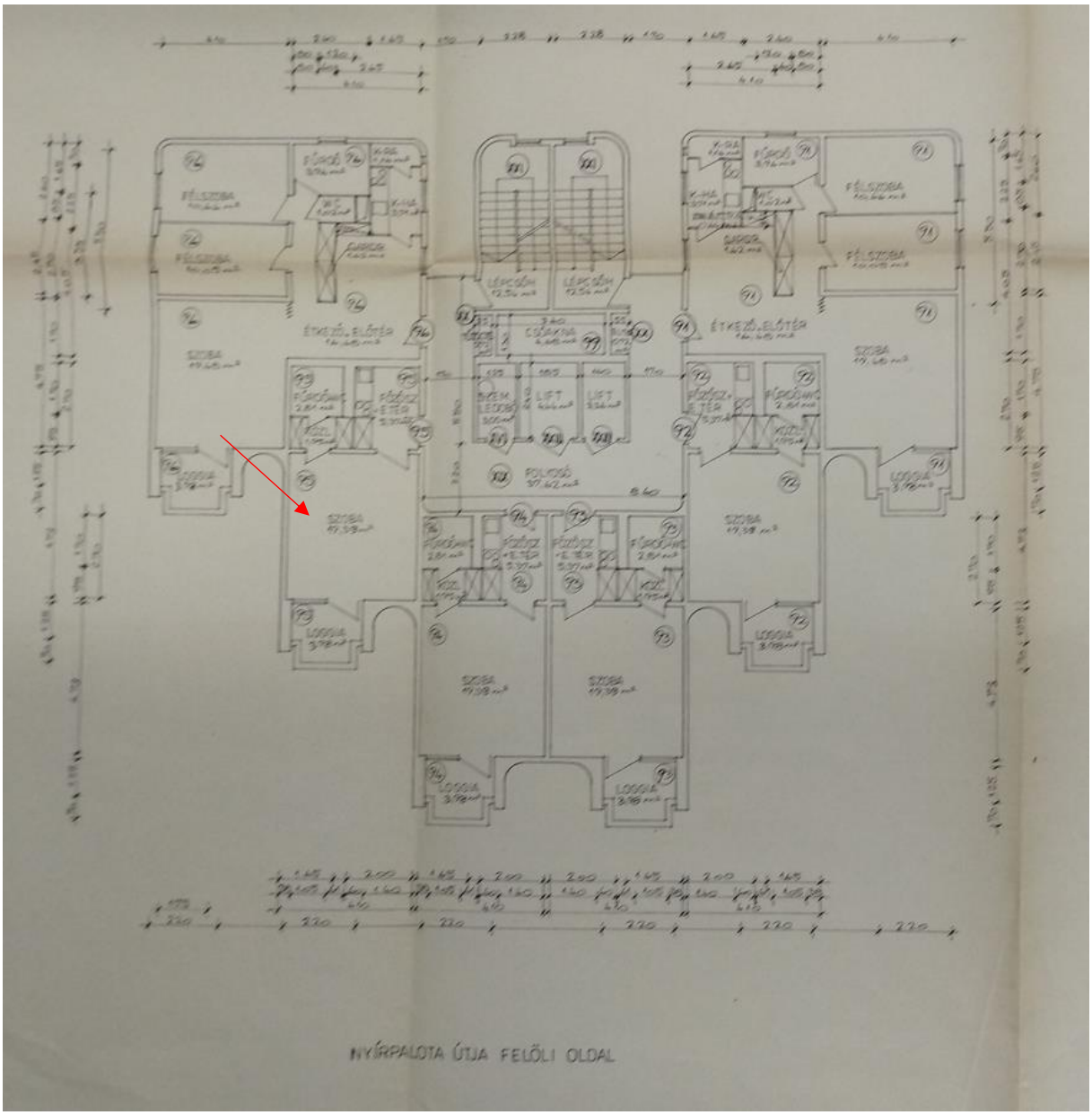
94.
Az önkormányzatot illeti a terveken 94. számmal jelölt Nyírpalota út 71. XVII. emelet 93. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előtér+főzőszekrény, közlekedő, fürdőszoba+WC és loggia mellékhelyiségből álló, 32 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 32/4789 eszmei hányad.

95.
Az önkormányzatot illeti a terveken 95. számmal jelölt Nyírpalota út 71. XVII. emelet 94. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előtér+főzőszekrény, közlekedő, fürdőszoba+WC és loggia mellékhelyiségből álló, 32 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 32/4789 eszmei hányad.

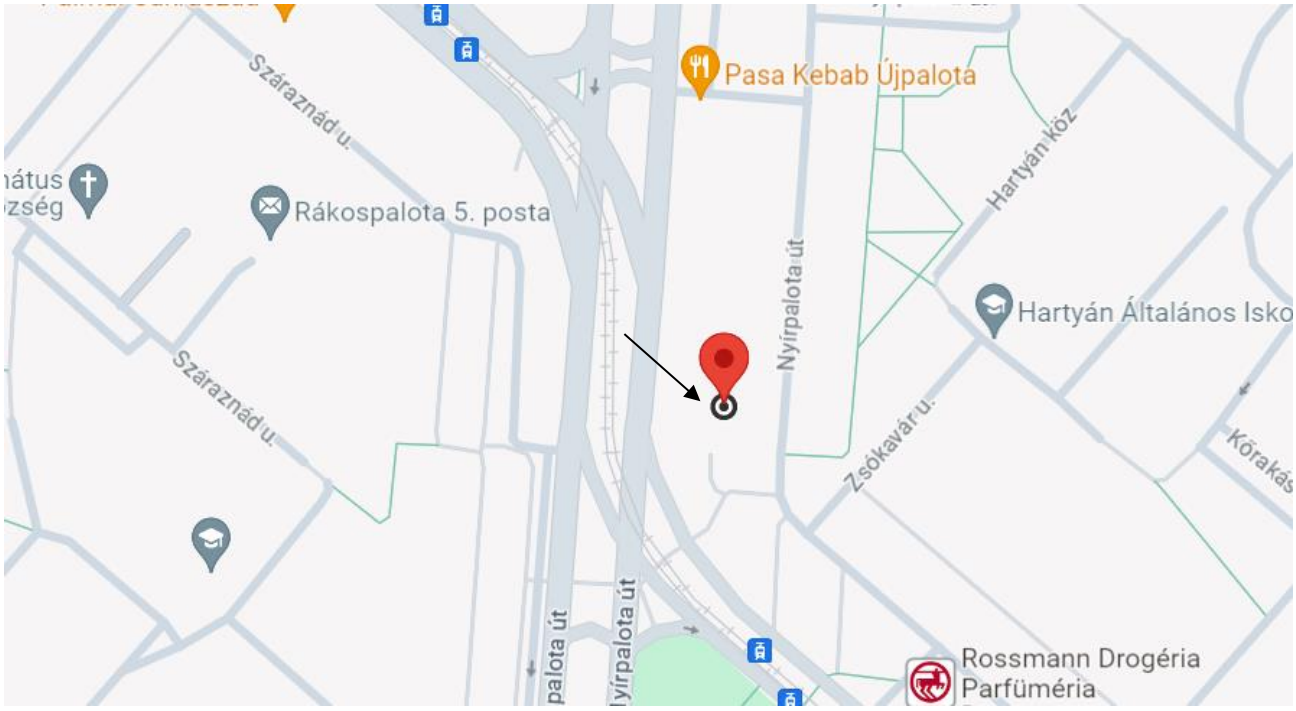
96.
Az önkormányzatot illeti a terveken 96. számmal jelölt Nyírpalota út 71. XVII. emelet 95. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előtér, gardrób, konyha, kamra, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 70 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 70/4789 eszmei hányad.

97.
Az önkormányzatot illeti a terveken 97. számmal jelölt Nyírpalota út 71. XVIII. emelet 96. ajtó alatti, 2 szintes: XVIII.emelet: 1 **mű**teremből, 1 szobából és 1 félszobából, valamint 2 előtér, közlekedő, fürdőszoba+WC, WC, 2 loggia, XIX.emelet: 1 nappaliból, konyha, előtér, kamra, tároló és loggia mellékhelyiségből álló, 162 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 32 m² nyitott terasz, valamint a közös tulajdonból 162/4789 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



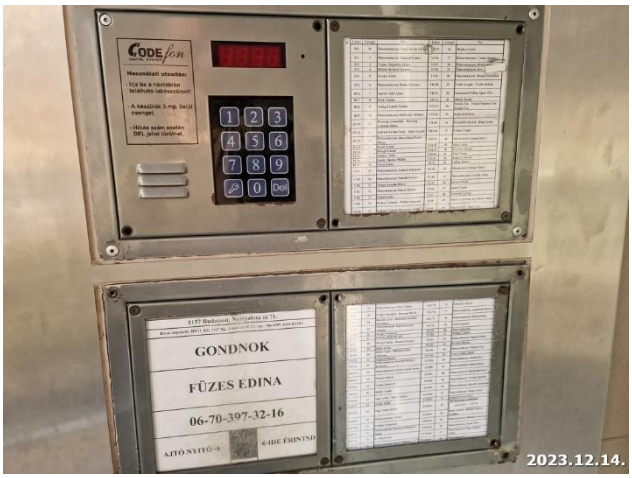
02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. konyha



09. szoba



10. mennyezet



11. fürdőszoba



12. vízóra



13. radiátor



14. fürdőszoba



15. radiátor



16. fürdőszoba



17. loggia

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 13. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330935/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/79/A/326 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 61. földszint. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/27200	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999973/1999/

2. bejegyzõ határozat: 139785/1995/1995.07.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180*

Helyrajzi szám: *91158/79*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *4353*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

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:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180* Helyrajzi szám: *91158/79*

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:	*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^2 : *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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
I 18		/ *2003*

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180* Helyrajzi szám: *91158/79*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 19. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 180 Helyrajzi szám: 91158/79 A/326

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Nyírpalota út 51-65
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 61 Földszint ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 35
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/27200
L 05	A lakásból résztulajdon:		35/27200
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		villany-víz-csatorna 9
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	18.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	7.1
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	4.3
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	2.9
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel 2	L 29	m²:	2.9
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db:	L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	35.3
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	35.3

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *19. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180* Helyrajzi szám: *91158/79* *A/326*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2010*		*542 117*
L 43	Becsült érték	*2010*		*4 566 069*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*68*

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Ingatlanjelleg: 11222 - 180 Helyrajzi szám: 91158/79 A/326

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 190 481	190 481
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 048	191 529
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	+ 350 588	542 117

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 14. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/532-16/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Kókai Zsuzsanna

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 25.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 61. földszint 2. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/79/A/326	**Bérbeadás jogcíme:**	jogviszony folytatás
	Alapterület:	35 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	35/27200		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	**Kezdete:**	1978.12.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	4353 m²		
	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. földszint 2. ajtó	1978.12.01 – 2018.10.27. kijelölő intézkedés alapján	39 év 10 hónap 26 nap
		2019.01.01 – 2023.09.25. határozatlan időtartamra bérleti jogviszony folytatás elhunyt bérlő (szülő) esetén **folyamatos jogviszonynak tekinthető**	4 év 10 hónap 28 nap
ÖSSZESEN:		**1978.12.01 –2023.09.25.**	**44 év 9 hónap 25 nap**
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** kedvezménnyekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni**.

4. Főépítészi vélemény

A Nyírpalota út 61. földszint 2. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Sipos Gábor
Főépítész

5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1978. 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 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. földszint 2. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

* a megfelelő aláhúzandó
** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Nyírpalota út 61. földszint 2. 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.

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

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

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0067

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Nyírpalota út 61. fsz. 2.



szám alatti

91158/79/A/326 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0067
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Nyírpalota út 61. fsz. 2.
Helyrajzi száma	:	91158/79/A/326
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	35 m² Fajlagos m2 ár: 736 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	4353 m²
Eszmei hányad	:	35 / 27200
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: **25 800 000 Ft**

azaz **Huszonötmillió-nyolcszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **480 000 Ft**

azaz **Négyszáznyolcvanezer- 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 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 12.

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):	1157 Budapest, Nyírpalota út 61. fsz. 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/79/A/326
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. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén 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 2010 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, amelyen egységes nemesvakolat kapott helyet.

Az értékelt lakás az épület földszintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok egységesek, részben cserélve (fürdőszoba 2018-ban felújítva), a padozaton laminált parketta és kerámialap elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. 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 - a bérlő által felújított fürdő kivételével - 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	**Műszaki állapot**
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 rendszerrel ellátott	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	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	felújított
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	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, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2010 környéke; 2018	
Felújítás tárgya:	2010 környéke: ablakok cseréje; 2018: fürdőszoba felújítása (fal- és padlóburkolatok, közműhálózati vezetékek)	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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 m²	
Eszmei hányad:	35	/ 27200
Albetétre jutó telek terület:	5,60 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**480 000 Ft**	, **Négyszáznyolcvanezer- Ft .**

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. fsz. 2.	Budapest, XV. Újpalota	Budapest, XV. Zsókavár	Budapest, XV. Drégelyvár
Alapterület	35 m²	36 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 000 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**747 500 Ft/m²**	**720 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33490457	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.	*földszinti*	emeleti **-5%**	emeleti **-5%**	emeleti **-5%**
általános műszaki állapot/színvonal	*átlagos*	jó **0%**	felújítandó **10%**	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	*jó, szigetelt*	közepes **5%**	szigetelt **0%**	szigetelt **0%**
Összes korrekció*:		**0%**	**5%**	**-5%**
Korrigált egységár:		**748 995 Ft/m²**	**756 000 Ft/m²**	**703 543 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***736 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**25 800 000 Ft**		
azaz: Huszonötmillió-nyolcszázezer- 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 emelet feletti lakás, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve

2. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal felújítandó állapotban, a ház szigetelt.

3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal átlagos 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. fsz. 2.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	35	**35**	**35**	**38**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**140 000**	**140 000**	**145 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 600	3 600	3 434
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**0%**	**0%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m2/hó	3 600 Ft/m2/hó	3 445 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 548 Ft/m2/hó**		

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, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 548 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 341 144 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	40 234 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 823 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 057 Ft
Költségek összesen:		***134 114 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 207 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***17 200 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 200 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-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:	25 800 000 Ft	100%	25 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**25 800 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

25 800 000 Ft

azaz, **Huszonötmillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **25 800 000 Ft**

azaz **Huszonötmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330935/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/79/A/326 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 61. földszint. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1	1	35/27200	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999973/1999/

2. bejegyzõ határozat: 139785/1995/1995.07.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviseletében 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 müleírás 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 müleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 4353 m².
II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

326.
Az önkormányzatot illeti a terveken 326. számmal jelölt Nyírpalota út 61. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

327.
Az önkormányzatot illeti a terveken 327. számmal jelölt Nyírpalota út 61. földszint 3. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

328.
Az önkormányzatot illeti a terveken 328. számmal jelölt Nyírpalota út 61. földszint 4. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

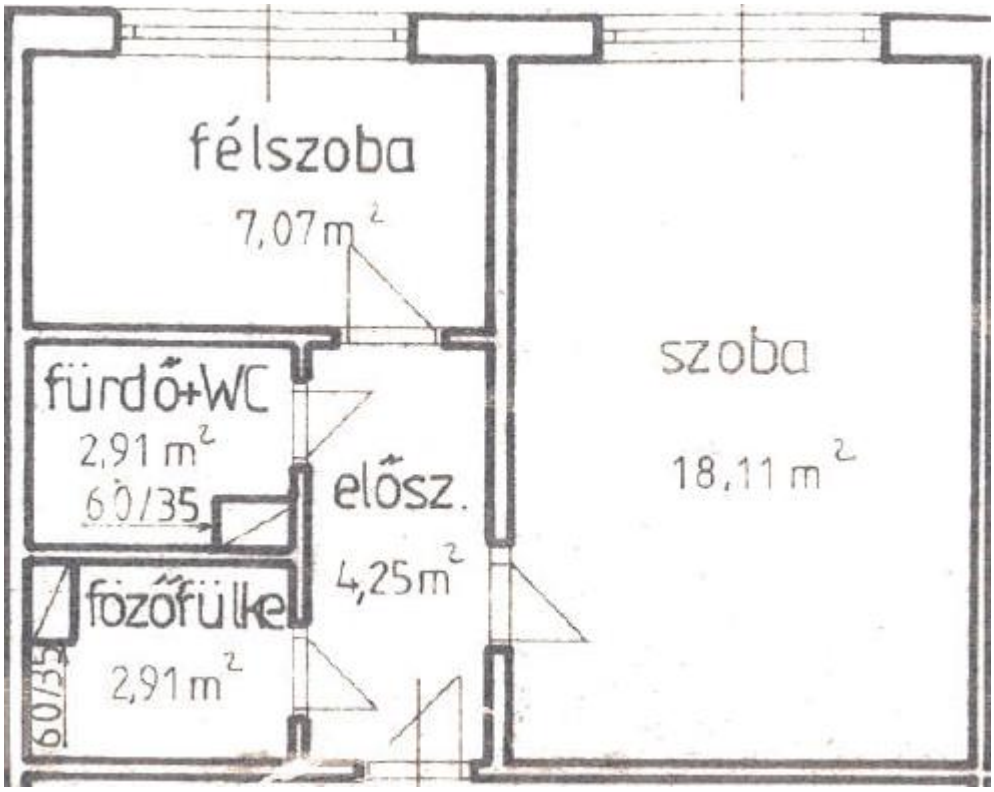
329.
Az önkormányzatot illeti a terveken 329. számmal jelölt Nyírpalota út 61. földszint 5. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

330.
Az önkormányzatot illeti a terveken 330. számmal jelölt Nyírpalota út 61. I. emelet 6. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

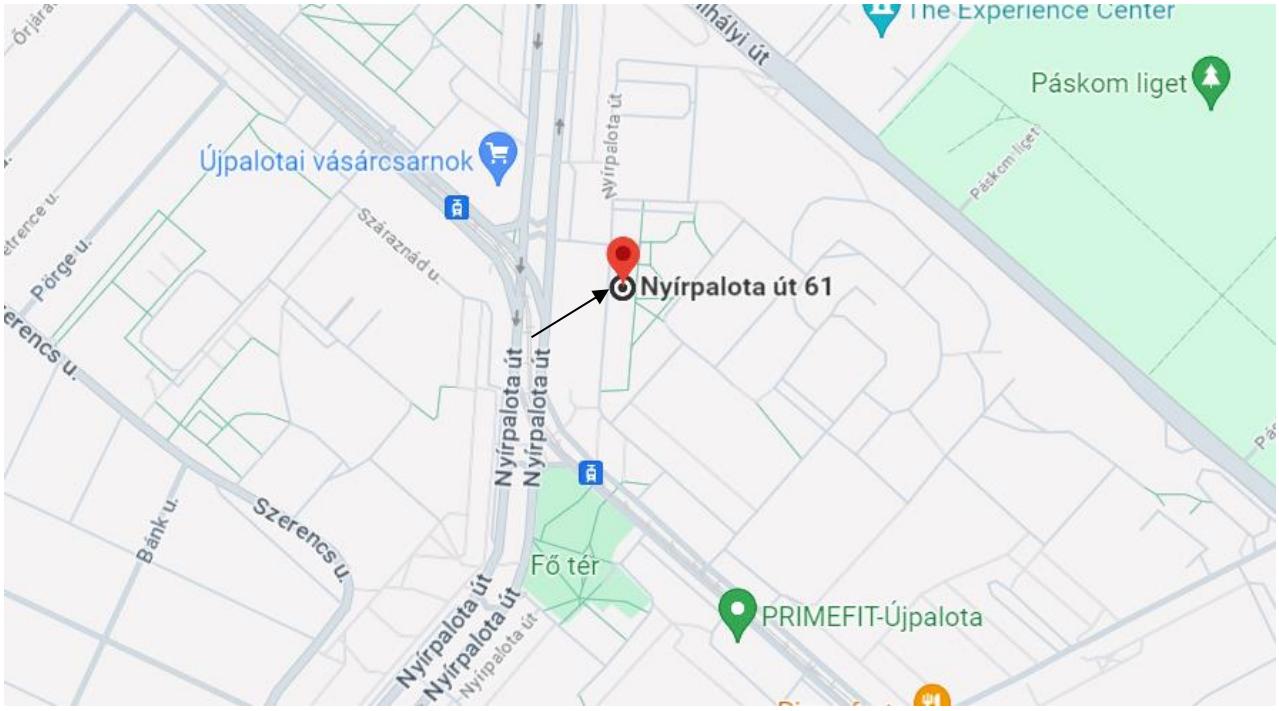
331.
Az önkormányzatot illeti a terveken 331. számmal jelölt Nyírpalota út 61. I. emelet 7. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

332.
Az önkormányzatot illeti a terveken 332. számmal jelölt Nyírpalota út 61. I. emelet 8. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


félszoba
7,07 m²
szoba
18,11 m²
fürdő+WC
2,91 m²
60/135
előtér
4,25 m²
főzőfülke
2,91 m²
60/135

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. villanyóra



07. lakás bejárata



08. konyha



09. szoba



10. félszoba



11. fürdőszoba



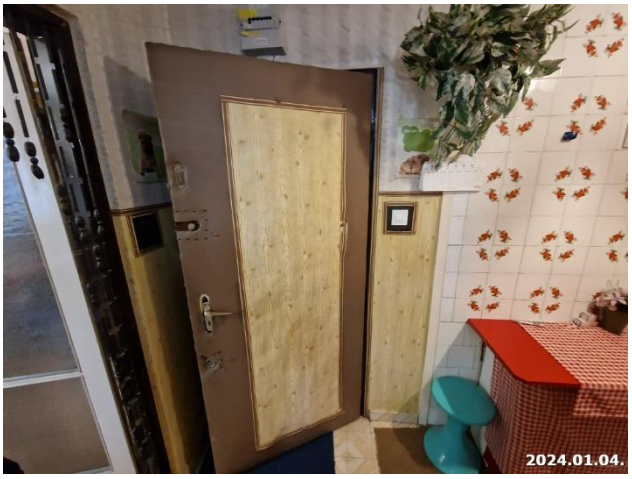
12. vízórák



13. radiátor



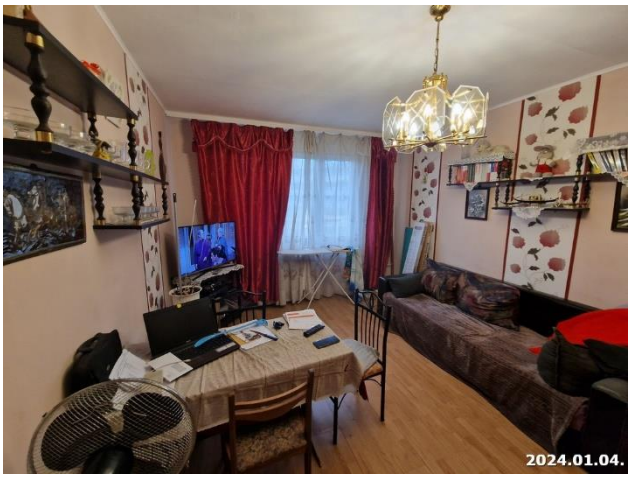
14. előszoba



15. konyha



16. ablakszerkezet



17. szoba

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 16. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330936/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/192/A/338 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 72. 9. emelet. ajtó:37.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/23300	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999983/1999/1999.05.10

2. bejegyzõ határozat: 128721/1994/1994.06.16
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: eredeti felvétel 128721/1994/1994.06.16
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121*

Helyrajzi szám: *91158/192*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *4645*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*65.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*9 534 556*
F 18	Becsült érték	*2019*	*9 755 369*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121*

Helyrajzi szám: *91158/192*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 10 319 676*	*10 319 676*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2006*	*- 146 527*	*10 173 149*
F 17.3	Bruttó érték változás	*2006*	*- 74 287*	*10 098 862*
F 17.4	Bruttó érték változás	*2019*	*- 564 306*	*9 534 556*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121* Helyrajzi szám: *91158/192*

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:	*Nyírpalota út 58-80*
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 : *4645*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	*Állandó jellegû térítésmenteshasználati jog*	/

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121* Helyrajzi szám: *91158/192*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	kód:	*Gazdasági társaság*	*5*
		név:	*Palota Holding ZRt.*	
		cím:	*1156 Bp. XV., Szaraznád 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*		*49 465 369*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2022*		*326 070 164*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *3.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121*

Helyrajzi szám: *91158/192*

Érintett HR:

Megjegyzés: Földhivatali bejegyzõ határozat szerint (234868/1/2006.) 91158/192/A/524 fogorvosi rendelõ ECO-DETÁL BT tudlajdona lett.
OK 20061128 kp

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 35. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 121 Helyrajzi szám: 91158/192 A/338

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Nyírpalota út 58-80
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 72 IX. emelet ajtó: 37.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²:
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/23300
L 05	A lakásból résztulajdon:		35/23300
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	18.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	7.1
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	4.2
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	2.5
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel 2	L 29	m²:	2.9
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db:	L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	34.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	34.8

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *35. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121* Helyrajzi szám: *91158/192* *A/338*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2008*		*416 549*
L 43	Becsült érték	*2008*		*4 441 496*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*68*

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 4,03 m2-es nyitott erkély tartozik, ami nincs beszámítva az alapterületbe.
A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Ingatlanjelleg: 11222 - 121 Helyrajzi szám: 91158/192 A/338

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 137 945	137 945
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 53	137 998
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 278 551	416 549

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA - PESTÚJHELY - ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1536-4/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Mitterstillerné Molnár Anna

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 17. melléklete

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 27.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 72. 9. emelet 37. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/192/A/338	**Bérbeadás jogcíme:**	új kiutalás
	Alapterület:	35 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	35/23300		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	szociális
	Komfortfokozat:		**Kezdete:**	1990.10.01
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	4645 m²		
	Lakások száma összesen:	516 db	**Ebből önkormányzati:**	54 db
	Társasházzá alakítás:	**1994. május 10.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 72. 9. emelet 37. ajtó	1990.10.01 – 2023.09.27	32 év 11 hónap 27 nap
ÖSSZESEN:		**1990.10.01 – 2023.09.27**	**32 év 11 hónap 27 nap**
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** kedvezménnyekkel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.**

4. **Főépítészi vélemény**

A Nyírpalota út 72. 9. emelet 37. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs van**

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya 1999. október 31. napjára felmondásra került lakbér és különszolgáltatási díj hátraléka miatt. Azonban a Palota-Holding Zrt. 2004. június 17. napján kelt levele alapján a bérleti jogviszony felmondás visszavonásra, valamint a bérleti jogviszony helyreállításra került, így a Bérlő bérleti jogviszonya **1990. 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 **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 72. 9. emelet 37. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 72. 9. emelet 37. ajtó szám alatti lakás Bérlő 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0068

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Nyírpalota út 72. 9. em. 37.



szám alatti

91158/192/A/338 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0068
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1156 Budapest, Nyírpalota út 72. 9. em. 37.
Helyrajzi száma	:	91158/192/A/338
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	35 m² Fajlagos m2 ár: 785 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	4645 m²
Eszmei hányad	:	35 / 23300
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: **27 500 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **590 000 Ft**

azaz **Ötszázkilencvenezer- 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 13.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 17.

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):	1156 Budapest, Nyírpalota út 72. 9. em. 37.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/192/A/338
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. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén 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 mintegy 10-15 éve utólagos hőszigetelés került elhelyezésre, melyen színezett nemesvakolat kapott helyet. A társasházi közös tulajdonban lévő helyiségek karbantartott, átlagos állapotban vannak.

Az épület 72-es szám alatti lépcsőházából 43 lakás közelíthető meg, 1 db személylifttel. Az értékelt ingatlan a zárt lépcsőházból közelíthető meg, ajtaja biztonságtechnikai szempontból megfelelőnek mondható. Lakáson belül közműrendszerek közül a földgáz kivételével az kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igényszintet tükröznek, a fürdőszoba a homlokzat felújításával nagyságrendileg – bérlői költségen – felújítva. A padozaton laminált parketta, valamint kerámialap található, a falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. 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	**Műszaki állapot**
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 rendszerrel ellátott	jó
Értékelt helyiségcsoport:	**lakás**	
Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, 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, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	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, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2010-15 között	jó
Felújítás tárgya:	homlokzat szigetelése és színezése, ablakok cseréje; fürdőszoba felújítása	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	4645 m²	
Eszmei hányad:	35	/ 23300
Albetétre jutó telek terület:	6,98 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**590 000 Ft**	, **Ötszázkilencvenezer- Ft .**

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, Nyírpalota út 72. 9. em. 37.	**Budapest, XV. Újpalota**	**Budapest, XV. Zsókavár**	**Budapest, XV. Drégelyvár**
Alapterület	35 m²	36 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 000 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**747 500 Ft/m²**	**720 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33490457	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*	emeleti **0%**	emeleti **0%**	emeleti **0%**
általános műszaki állapot/színvonal	*jó*	jó **0%**	felújítandó **10%**	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. 1970*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
ház műszaki állapota	*jó, szigetelt*	közepes **5%**	szigetelt **0%**	szigetelt **0%**
Összes korrekció*:		**5%**	**10%**	**5%**
Korrigált egységár:		**786 370 Ft/m²**	**792 000 Ft/m²**	**777 600 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***785 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**27 500 000 Ft**		
azaz: Huszonhétmillió-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 emelet feletti lakás, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve

2. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal felújítandó állapotban, a ház szigetelt.

3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal átlagos 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, Nyírpalota út 72. 9. em. 37.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	35	**35**	**35**	**38**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**140 000**	**140 000**	**145 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 600	3 600	3 434
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**0%**	**0%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m2/hó	3 600 Ft/m2/hó	3 445 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 548 Ft/m2/hó**		

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, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 548 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 341 144 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	40 234 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 823 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 057 Ft
Költségek összesen:		***134 114 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 207 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***17 200 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 200 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-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:	27 500 000 Ft	100%	27 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**27 500 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

27 500 000 Ft

azaz, **Huszonhétmillió-ötszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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, Nyírpalota út 72. 9. em. 37.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **27 500 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 13.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 17.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Saját

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330936/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/192/A/338 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 72. 9. emelet. ajtó:37.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/23300	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999983/1999/1999.05.10

2. bejegyzõ határozat: 128721/1994/1994.06.16
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: eredeti felvétel 128721/1994/1994.06.16
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasházi alapító okirat

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés ideje: 1994 JUN 16

Ügyirat száma: X28 721

Előirat száma:

Melléklet:

Előadó:

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviseletében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10691 sz. tulajdoni lapon, 91158/192 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Nyírpalota út 58-60-62-64-66-68-70-72-74-76-78-80. 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 müleírás 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, [illegible] 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 viszonyukat az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

Határozat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra [illegible] ingatlanrészen a bejegyzés az okiratban foglaltaknak megfelelően megtörtént.

Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31 sz tvr 23. §-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezés lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezés illetékköteles.

Budapest, 1994. [illegible]

Ingatlannyilvántartási főelőadó

22.

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 müleírásban körülírt telek és a következő épitményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 4645 m².
II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és választalak.
III. Közbenső födémek burkolat nélkül, és záróföldm.

IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete.
VII. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete, továbbá a tetőtéri előterek és átjárók (349.32 m²).
VIII. Hideg- és melegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdonba való bekötésig.
IX. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekahatárig.
X. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai.
XI. Hőközpont helyiségei (205.08 m²) és a tágulási tartály.
XII. Elektromos kapcsolóhelyiségek, valamint az elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőtől a kábelcsatlkozásig, és a pincében lévő transzformátor és kapcsolóhelyiségek (69.03 m²).
XIII. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig.
XIV. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, konténerek, stb.) leltár szerint.
XV. A földszinten elhelyezett postai levélszekrények.
XVI. Pincei közlekedők (322.42 m²), továbbá pincében lévő tárolók (1628.81 m²) és kapualjakban levő kerékpártárolók (89.40 m²).
XVII. Közös helyiségek fa és fém nyílászáró szerkezetei.
XVIII. Felvonók gépészeti és segédszerkezetei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (liftakna, liftgépházak (152.04 m²) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
XIX. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel. Lépcsőházak (1696.60 m²). Lépcsőházakhoz tartozó közlekedőterek és burkolatai (1587.96 m²).
XX. Szemétledobó berendezések és ezek tartozékai, konténer tárolók (56.28 m²) és a szintenkénti ledobó helyiségek (596.40 m²).
XXI. Gondnoki iroda (36.22 m²).
XXII. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények és vezetékei.
XXIII. Fűtési vezetékek a hőközponttól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig és a csőfolyosók, a közös helyiségek hőleadói szerelvényekkel.
XXIV. Tűzcsapok szerelvényeikkel emeletként és lépcsőházanként.
XXV. 10. emeleti és a földszinti szárítók (122.90 m²).

2)
A közös tulajdon 23300/23300, azaz huszonháromezer háromszáz/huszonháromezer háromszáz tulajdoni hányadból áll.

illeti a terveken 336. számmal jelölt
. emelet 35. ajtó alatti, 1 szobából
, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba és
mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, a
hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös
tulajdonból 55/23300 eszmei hányad.

337.

Az önkormányzatot illeti a terveken 337. számmal jelölt Nyírpalota út 72. IX. emelet 36. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/23300 eszmei hányad.

338.

Az önkormányzatot illeti a terveken 338. számmal jelölt Nyírpalota út 72. IX. emelet 37. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/23300 eszmei hányad.

339.

Az önkormányzatot illeti a terveken 339. számmal jelölt Nyírpalota út 72. IX. emelet 38. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/23300 eszmei hányad.

340.

Az önkormányzatot illeti a terveken 340. számmal jelölt Nyírpalota út 72. IX. emelet 39. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/23300 eszmei hányad.

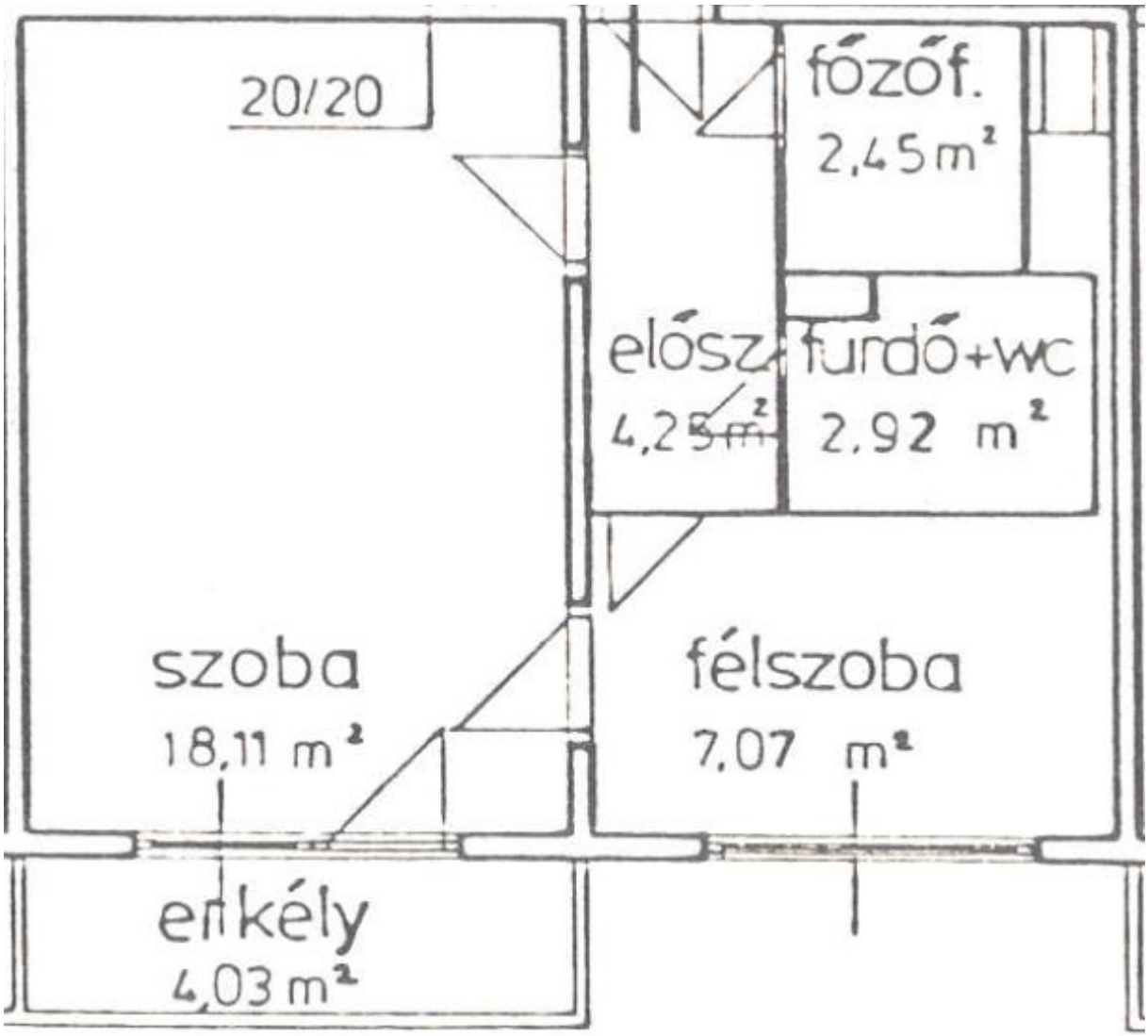
341.

Az önkormányzatot illeti a terveken 341. számmal jelölt Nyírpalota út 72. X. emelet 40. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/23300 eszmei hányad.

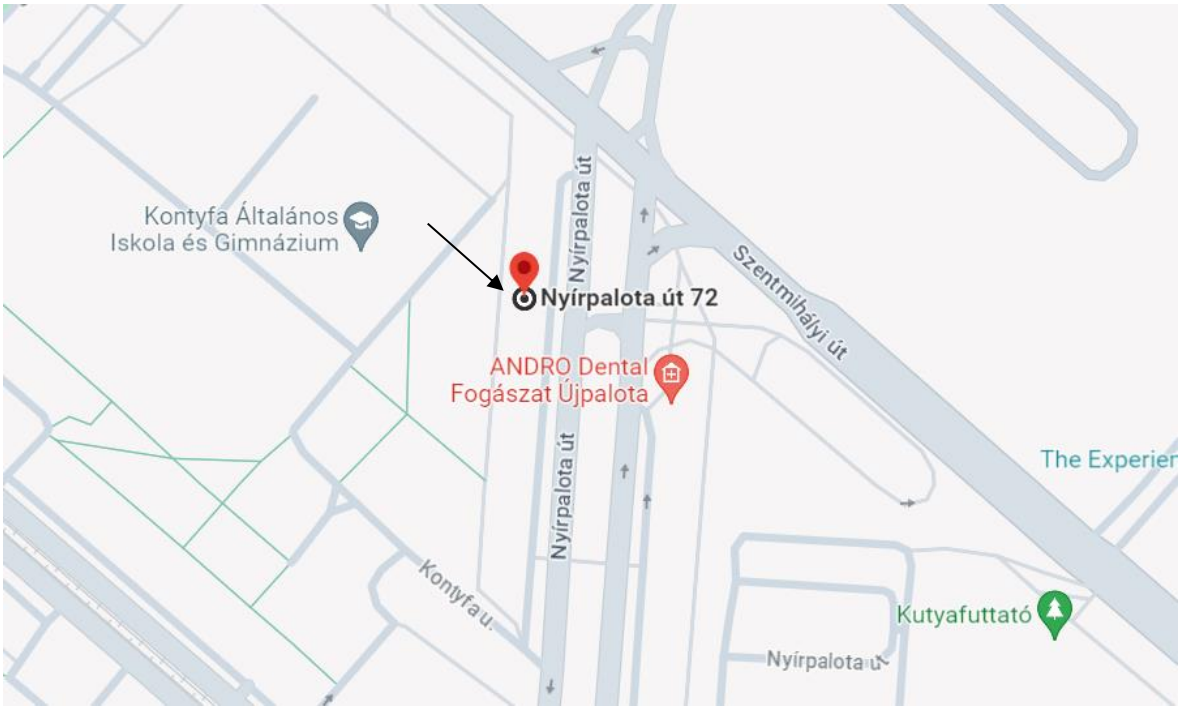
342.

Az önkormányzatot illeti a terveken 342. számmal jelölt Nyírpalota út 72. X. emelet 41. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/23300 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


20/20
főzőf.
2,45 m²
előszó
4,25 m²
fürdő+wc
2,92 m²
szoba
18,11 m²
félszoba
7,07 m²
erkély
4,03 m²

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



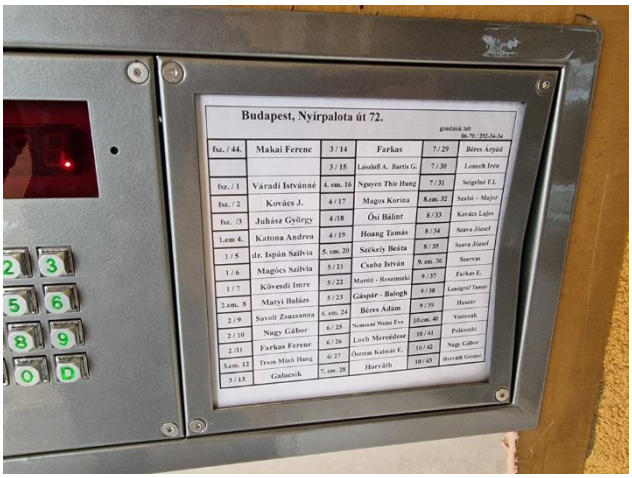
02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lakás bejárata



07. villanyóra



08. konyha



09. félszoba



10. konyha



11. fürdőszoba



12. vízóra



13. radiátor



14. szoba



15. szoba



16. fürdőszoba



17. erkély

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 19. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330950/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/79/A/60 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 51. 10. emelet. ajtó:59.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	53	1 2	53/27200	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999973/1999/

2. bejegyzõ határozat: 139785/1995/1995.07.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180*

Helyrajzi szám: *91158/79*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *4353*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

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:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180* Helyrajzi szám: *91158/79*

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:	*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^2 : *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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
I 18		/ *2003*

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180* Helyrajzi szám: *91158/79*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *114. / 1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180* Helyrajzi szám: *91158/79* *A/60*

Jogi rendezettsége: *Rendezett* *1*

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		*Nyírpalota út 51-65*
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: *A* lépcsôház: *51* *X. emelet* ajtó: *59.*
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: *53*
L 04		közös tulajdoni hányada:	*53/27200*
L 05	A lakásból résztulajdon:		*53/27200*
L 06	A lakás forgalomképessége:		*Forgalomképes* *5*
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		*Összkomfortos* *1*
L 08	Közmüellátottság:		*valamennyi közmû* *11*
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		*Van* *2*
L 10	Fütési mód:		*távfûtés* *1*
L 11	Melegvíz ellátottság:		*Táv* *2*

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: *1*	L 13	m²:	*18.1*
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: *2*	L 21	m²:	*17.9*
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: *1*	L 25	m²:	*4.9*
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	*Fõzõkonyha* *1*		L 27	m²:	*5.7*
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	*Fürdõszoba* *1*	L 29	m²:	*2.6*
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: *1*	L 32	m²:	*.8*
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db: *1*	L 35	m²:	*2.8*
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	*52.8*
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	*52.8*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *114. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 180* Helyrajzi szám: *91158/79* *A/60*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2014*		*351 205*
L 43	Becsült érték	*2014*		*6 444 637*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*68*

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 284 913*	*284 913*
L 42.2	Bruttó érték változás	*2006*	*+ 1 568*	*286 481*
L 42.3	Bruttó érték változás	*2014*	*+ 64 724*	*351 205*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 20. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA - PESTÚJHELY - ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesítes@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1544-5/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Kókai Zsuzsanna

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 29.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 51. 10. emelet 59. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/79/A/60	**Bérbeadás jogcíme:**	lakáscsere
	Alapterület:	53 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	53/27.200		
	Szobák száma:	2 szobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	**Kezdete:**	1991.09.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	4353 m²		
	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 51. 10. emelet 59. ajtó	1991.09.01 – 2023.09.29.	32 év 28 nap
ÖSSZESEN:		**1991.09.01 – 2023.09.29.**	**32 év 28 nap**
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** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Nyírpalota út 51. 10. emelet 59. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs van**

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya – tekintettel arra, hogy a IV. kerületből lakáscsere jogcímen költözött a XV. kerületbe – **1991. szeptember 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 Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 51. 10. emelet 59. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 51. 10. emelet 59. ajtó szám alatti lakás Bérlő 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0069

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Nyírpalota út 51. 10. em. 59.



szám alatti

91158/79/A/60 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0069
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Nyírpalota út 51. 10. em. 59.
Helyrajzi száma	:	91158/79/A/60
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	53 m² Fajlagos m2 ár: 591 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	4353 m²
Eszmei hányad	:	53 / 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: **31 300 000 Ft**

azaz **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **720 000 Ft**

azaz **Hétszázhúszezer- 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	:	2023. december 29.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 12.

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):	1157 Budapest, Nyírpalota út 51. 10. em. 59.
Tulajdoni lap szerinti területe:	53,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/79/A/60
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. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén 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 2010 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, amelyen egységes nemesvakolat kapott helyet. Az épület 51 szám alatti lépcsőházából 63 lakás közelíthető meg.

Az értékelt lakás az épület legfelső lakószintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A szobában bérlői önköltségen egyedi légkondicionáló került beépítésre (2019). A fal- és padlóburkolatok egységesek, részben felújítva, folymatában 2010 óta cserélve. A padozaton laminált parketta és kerámialap elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárók és a bejárati ajtó az elmúlt időszakban cserélve. 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, 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	**Műszaki állapot**
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 rendszerrel ellátott	jó

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:	egyedi légkondicionáló	jó
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	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, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2010-től folyamatában; 2019	jó
Felújítás tárgya:	2010-től folyamatában: ablakok cseréje, fal- és padlóburkolatok; 2019: egyedi légkondicionáló beépítése	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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: (2023 Q4)

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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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 m²	
Eszmei hányad:	53	/ 27200
Albetétre jutó telek terület:	8,48 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**720 000 Ft**	, **Hétszázhúszezer- Ft .**

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 51. 10. em. 59.	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	53 m²	53 m²	53 m²	55 m²
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/m²**	**602 830 Ft/m²**	**603 818 Ft/m²**
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.	*legfelső emelet*	1. emelet **-5%**	2. emelet **-5%**	1. emelet **-5%**
általános műszaki állapot/színvonal	*jó*	hasonló **0%**	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%**
Összes korrekció*:		**0%**	**-5%**	**0%**
Korrigált egységár:		**592 642 Ft/m²**	**572 689 Ft/m²**	**606 233 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***591 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**31 300 000 Ft**		
azaz: Harmincegymillió-háromszázezer- 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, 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, Nyírpalota út 51. 10. em. 59.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	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^2/hó):		2 887	3 833	3 273
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-5%**	**-10%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 742 Ft/m2/hó	3 454 Ft/m2/hó	3 279 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 159 Ft/m2/hó**		

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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 159 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 808 212 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	54 246 Ft
Igazgatási költségek:	2%	36 164 Ft
Egyéb költségek:	5%	90 411 Ft
Költségek összesen:		***180 821 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 627 390 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***23 200 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 200 000 Ft

azaz **Huszonhárommillió-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:	31 300 000 Ft	100%	31 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**31 300 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 300 000 Ft

azaz, **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 51. 10. em. 59.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **31 300 000 Ft**

azaz **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2023. december 29.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330950/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/79/A/60 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 51. 10. emelet. ajtó:59.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	53	1 2	53/27200	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999973/1999/

2. bejegyzõ határozat: 139785/1995/1995.07.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviseletében 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 kezelöje, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt müleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelöen, 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 vevök 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 müleírásban körülírt telek és a következö épitményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 4353 m².
II. Al- és felépítmény, külsö, belsö teherhordó és válaszfalak.

III. Közbensö födémek burkolat nélkük, és zárófödém.
IV. Tetön kivüli gépészeti szerelvények, szellözö, és villámvédelmi szerkezetek.
V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
VI. Külsö homlokzat felület, nyílászárók külsö felülete és lakatos szerkezetei.
VII. Zárófödém hö- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete.
VIII. Külsö és belsö lépcsöszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel. Lépcsöházak (1303,12 m²), lépcsöházi közlekedök (1836,96 m²), kapualjak (96,64 m²) és elöterek (55,20 m²) az elölépcsökkel.
IX. Elektromos kapcsolóhelyiségek, (44,16 m²) burkolattal, valamint az elektromos fövezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérötöl a kábelcsatlakozásig, a pinceszinten lévö transzformátor helyiség (59,72 m²), továbbá a közvilágítási kapcsolóhelyiség (9,32 m²).
X. Hideg- és melegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdonba való bekötésig.
XI. Csatorna ejtö és alapvezetékek a külön tulajdoni bekötéstöl a telekhatárig.
XII. Felvonók gépészeti és segédszerkezetei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (8 db liftakna, 17,38 m², liftgépházak 84 m²) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
XIII. Szemétledobó berendezések és ezek tartozékai, konténer tárolók (36,24 m²) és a szintenkénti ledobó helyiségek (172,80 m²).
XIV. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai.
XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig, és a gázfogadó- és méröhelyiségek (8 db, 49,60 m²).
XVI. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, konténerek, stb.) leltár szerint.
XVII. Átjárók (416,72 m²), és ezekböl nyíló légaknák.
XVIII. Közös helyiségek fa és fém nyílászáró szerkezetei.
XIX. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égök, szerelvények és vezetékei, közmürendszerei, burkolatai.
XX. Pincei közlekedök (662,64 m²).
XXI. Gondnoki irodák (2 db, 34,28 m²).
XXII. Pincében lévö tárolók (1832,12 m²).
XXIII. Fütési vezetékek a höközponttól a külön tulajdonba kerülö höleadóig.
XXIV. Höközpont helyiség a pincében (86,25 m²), és a tetöszinten lévö tágulási tartály.
XXV. Gyermekkocsi tároló (10,87 m²).

2)
A közös tulajdon 27200/27200, azaz huszonhétezer kettöszáz/huszonhétezer kettöszáz tulajdoni hányadból áll.

57.
Az önkormányzatot illeti a terveken 57. számmal jelölt Nyírpalota út 51. IX. emelet 56. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint elöszoba, főzőfülke és fürdöszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületü **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

58.
Az önkormányzatot illeti a terveken 58. számmal jelölt Nyírpalota út 51. IX. emelet 57. ajtó alatti, 2 szobából, valamint elöszoba, konyha, fürdöszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületü **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

59.
Az önkormányzatot illeti a terveken 59. számmal jelölt Nyírpalota út 51. X. emelet 58. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint elöszoba, főzőfülke és fürdöszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületü **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

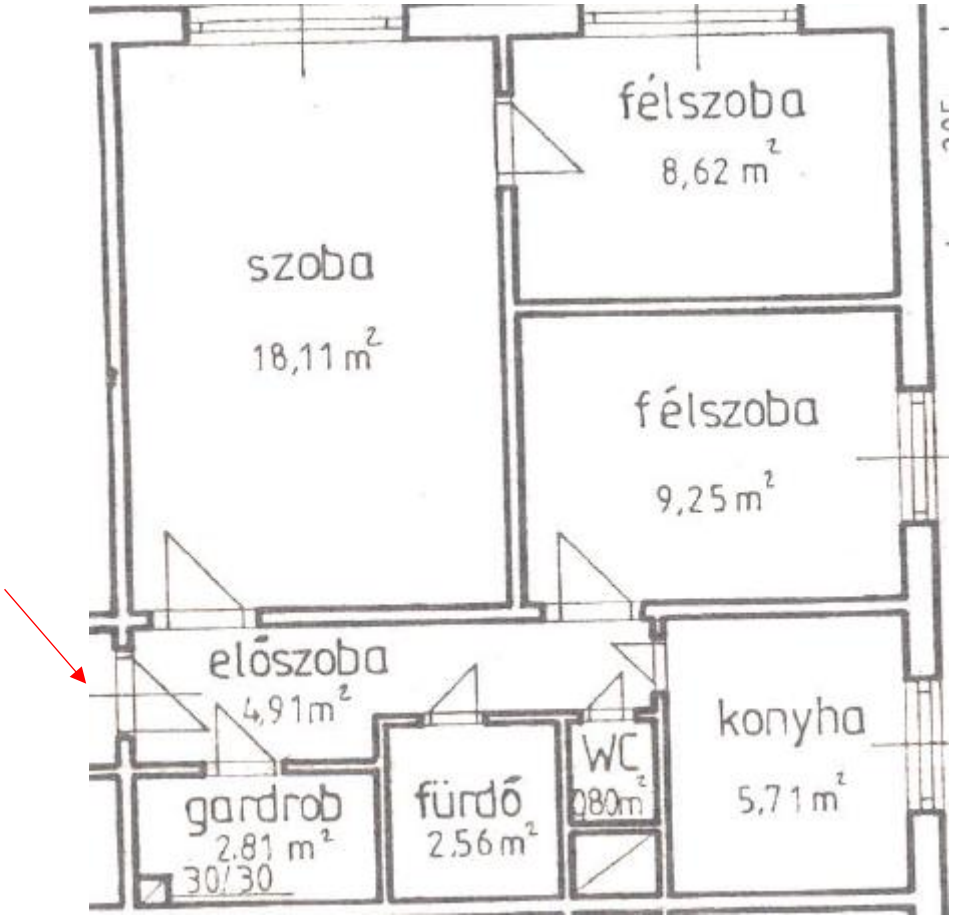
60.
Az önkormányzatot illeti a terveken 60. számmal jelölt Nyírpalota út 51. X. emelet 59. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint elöszoba, konyha, fürdöszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületü **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

61.
Az önkormányzatot illeti a terveken 61. számmal jelölt Nyírpalota út 51. X. emelet 60. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint elöszoba, konyha, fürdöszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületü **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

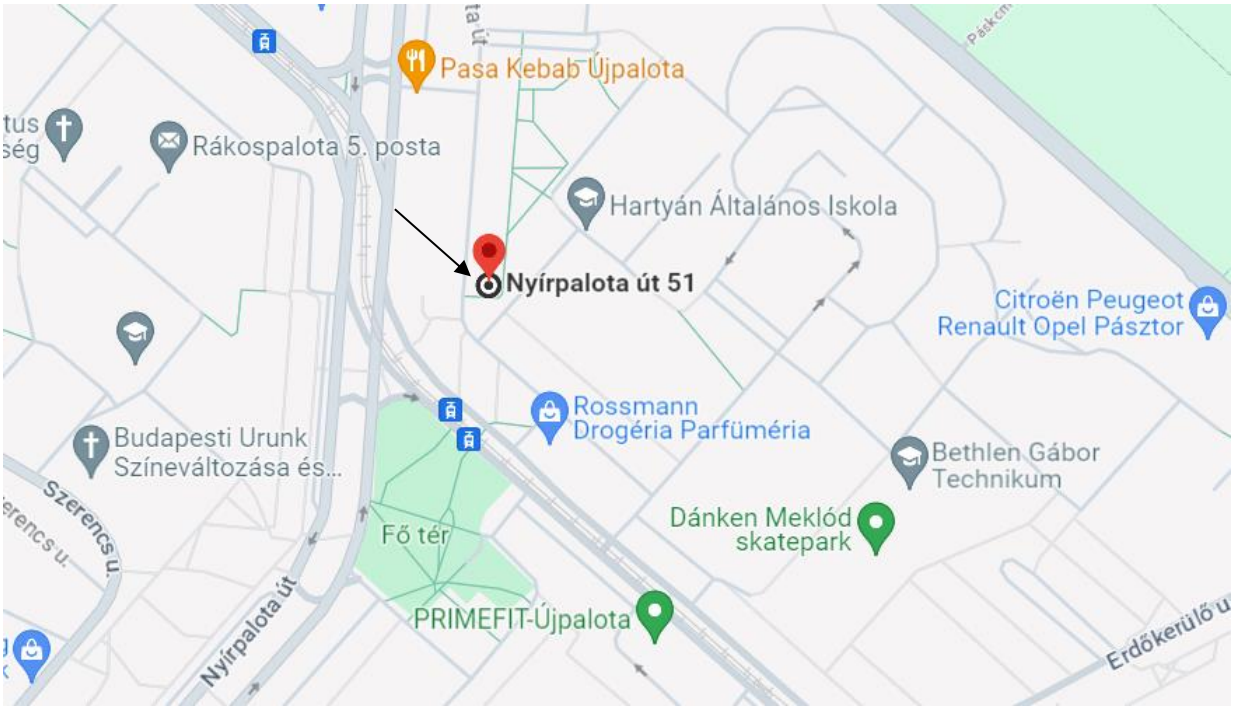
62.
Az önkormányzatot illeti a terveken 62. számmal jelölt Nyírpalota út 51. X. emelet 61. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint elöszoba, főzőfülke és fürdöszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületü **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

63.
Az önkormányzatot illeti a terveken 63. számmal jelölt Nyírpalota út 51. X. emelet 62. ajtó alatti, 2 szobából, valamint elöszoba, konyha, fürdöszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületü **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


szoba
18,11 m²
félszoba
8,62 m²
félszoba
9,25 m²
előszoba
4,91m²
gardrob
2.81 m²
30/30
fürdő
2.56m²
WC
konyha
5,71 m²

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



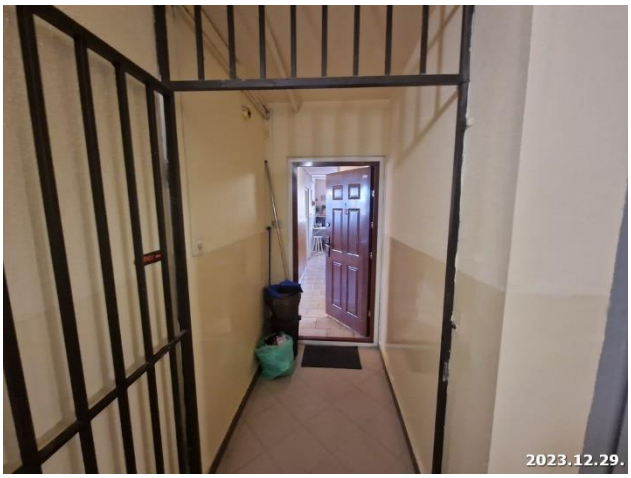
04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. konyha



09. szoba



10. félszoba



11. fürdőszoba



12. vízóra



13. radiátor



14. wc



15. előszoba



16. klíma



17. villanyóra

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 22. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330955/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/177/A/205 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 25. 8. emelet. ajtó:33.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	2 1	70/22909	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyzõ határozat: 79429/1994/1994.02.28
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 295*

Helyrajzi szám: *91158/177*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *4358*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*6 524 591*
F 18	Becsült érték	*2019*	*6 524 591*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

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:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 295* Helyrajzi szám: *91158/177*

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:	*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^2 : *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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 295* Helyrajzi szám: *91158/177*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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% - tûrhetõ,*	*50*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 295 Helyrajzi szám: 91158/177 A/205

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Páskomliget utca 17-33
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 25 VIII. emelet ajtó: 33.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²:
L 04		közös tulajdoni hányada:	70/22909
L 05	A lakásból résztulajdon:		70/22909
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 2	L 13	m²:	30.7
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	11.9
L 22		hall:	db: 1	L 23	m²:	8.6
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	7.1
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	6.8
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba 1	L 29	m²:	2.7
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m²:	.8
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m²:	1.8
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	70.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	70.4

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 295 Helyrajzi szám: 91158/177 A/205

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	197 882
L 43	Becsült érték	2004	8 246 831
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelõ, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 3,62 m2-es nyitott erkély tartozik, ami az alapító okirat szerint 1/2-es szorzóval van beszámítva az alapterületbe.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Ingatlanjelleg: 11222 - 295 Helyrajzi szám: 91158/177 A/205

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 196 831	196 831
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 051	197 882

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1616-6/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
dr. Jónás-Varga Cintia

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 23. melléklete

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:

VÉTELI SZÁNDÉK	**Benyújtás időpontja:**	2023. október 26.		
	Benyújtó:	I		
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 25. 8. emelet 33. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/177/A/205	**Bérbeadás jogcíme:**	lakáscsere
	Alapterület:	70 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	70/22909		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	2002.04.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	4358 m²		
	Lakások száma összesen:	387	**Ebből önkormányzati:**	28 db
	Társasházzá alakítás:	**1994. április 15.**		

2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszonyok:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 6. 2. emelet 8. ajtó
	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Típusa	határozatlan
	Kezdete:	1989. május 24.

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
2.	Bérlemény pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 50. 3. emelet 14. ajtó
	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Típusa	határozatlan
	Kezdete:	1994. február 1.

3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 6. 2. emelet 8. ajtó	1989.05.24. – 1994.01.31.	4 év 8 hónap
2.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 50. 3. emelet 14. ajtó	1994.02.01. – 2002.03.31.	8 év 1 hónap
3.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 25. 8. emelet 33. ajtó	2002.04.01. – 2023.10.26. 2005.02.01. bérlőtársi jogviszony	21 év 6 hónap
ÖSSZESEN:		**1989.05.24. – 2023.10.26.**	**34 év 5 hónap**
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE *17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			**45 %**

3. Vételár megfizetésének módja

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

4. Főépítészi vélemény

A Páskomliget utca 25. 8. emelet 33. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Sipos Gábor
Főépítész

* a megfelelő aláhúzandó
** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy bérleti jogviszonya **1989. május 24. 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 Bérlők részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. Páskomliget utca 25. 8. emelet 33. ajtó szám alatti lakás és Bérlők részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskomliget utca 25. 8. emelet 33. ajtó szám alatti lakás és Bérlők 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.

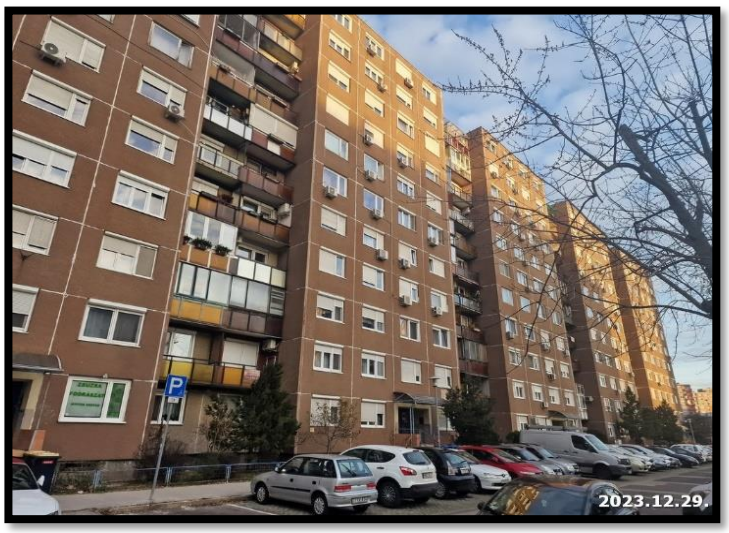
Cserdiné Németh Angéla
polgármester

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0070

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Páskomliget utca 25. 8. em. 33.



szám alatti

91158/177/A/205 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0070
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1156 Budapest, Páskomliget utca 25. 8. em. 33.
Helyrajzi száma	:	91158/177/A/205
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	70 m² Fajlagos m2 ár: 570 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	4358 m²
Eszmei hányad	:	70 / 22909
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: **39 900 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 130 000 Ft**

azaz **Egymillió-egyszázharmincezer- 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	:	2023. december 29.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 15.

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):	1156 Budapest, Páskomliget utca 25. 8. em. 33.
Tulajdoni lap szerinti területe:	70,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/177/A/205
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, az utcában 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 fordulója környékén 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, a kavicsolt panel felület egységes, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. Az épület 25-ös szám alatti lépcsőházából 43 lakás + 1 kereskedelmi egység (fodrászat) közelíthető meg.

Az értékelt lakás az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, a fűtési hőátalánydíjas, a melegvíz egyedileg mért. A szobában bérlői önköltségen egyedi légkondicionáló kerültbeépítésre. A fal- és padlóburkolatok egységesek, részben felújítva, a padozaton laminált parketta és kerámialap elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. 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, 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:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	**Műszaki állapot**
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	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:	egyedi légkondicionáló	jó
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű 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:	2010-15 között; 2021	jó
Felújítás tárgya:	2010-től folyamatában: ablakok cseréje, fal- és padlóburkolatok; 2021: egyedi légkondicionáló beépítése	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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: (2023 Q4)

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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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 m²		
Eszmei hányad:	70	/	22909
Albetétre jutó telek terület:	13,32 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**1 130 000 Ft**	,	**Egymillió-egyszázharmincezer- Ft .**

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 utca 25. 8. em. 33.	**Budapest, XV. Nyírpalota út**	**Budapest, XV. Nyírpalota út**	**Budapest, XV. Páskomliget**
Alapterület	70 m²	70 m²	69 m²	70 m²
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/m²**	**637 681 Ft/m²**	**572 143 Ft/m²**
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*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
általános műszaki állapot/színvonal	*jó*	közepes **5%**	felújított **-5%**	közepes **5%**
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	*cca. 1980*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
ház műszaki állapota	*közepes*	közepes **0%**	szigetelt **-5%**	szigetelt **-5%**
Összes korrekció*:		**5%**	**-10%**	**0%**
Korrigált egységár:		**565 650 Ft/m²**	**572 638 Ft/m²**	**572 143 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***570 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**39 900 000 Ft**		
azaz: Harminckilencmillió-kilencszázezer- 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, 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:	1156 Budapest, Páskomliget utca 25. 8. em. 33.	XV. Ker. Páskom park	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	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^2/hó):		2 829	2 829	2 656
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-5%**	**0%**	**-1%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 687 Ft/m2/hó	2 829 Ft/m2/hó	2 632 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 716 Ft/m2/hó**		

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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 716 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***2 053 296 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	61 599 Ft
Igazgatási költségek:	2%	41 066 Ft
Egyéb költségek:	5%	102 665 Ft
Költségek összesen:		***205 330 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 847 966 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***26 400 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 400 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-négyszázezer- 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:	39 900 000 Ft	100%	39 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**39 900 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

39 900 000 Ft

azaz, **Harminckilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 utca 25. 8. em. 33.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **39 900 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2023. december 29.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 15.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Sajnó

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330955/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/177/A/205 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 25. 8. emelet. ajtó:33.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	2 1	70/22909	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyzõ határozat: 79429/1994/1994.02.28
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés ideje: 1994 FEB 28

Ügyirat száma: 79429

Előirat száma:

Melléklet:

Előadó:

Társasháztulajdont. alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviseletében 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 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 müleírás 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 [illegible] 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.

Fővárosi Kerületek Földhivatala Budapest VI. ker. Budapest, Pf. 196

Adatszolgáltatásom ellen a rendelkezésre nyitva álló 31 sz tvr 29 § szerinti határidőben, mitott 30 napon belül a [illegible] vatalhoz címzett [illegible] nyujtani a [illegible] lánál. A felterjesztés [illegible]

Budapest, 1994. MÁJ. 5.

ingatlannyilvántartási főmérnök

22.

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 müleírásban körülírt telek és a következö épitményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 4358 m².
II. Al- és felépitmény külsö, belsö teherhordó és válaszfalai.

III. Közbensö födémek burkolat nélkül, valamint a záróföděm.
IV. Tetön lévö szellözö villámvédelmi berendezések, gépészeti berendezések.
V. Bádogszerkezetek.
VI. Záróföděm hö- és vízszigetelése, párazárása és azok tartószerkezetei.
VII. Külsö homlokzatfelület, beleértve a homlokzati nyílászárók, loggiák felületeit.
VIII. Külsö-belsö lépcsöszerkezetek, a hozzá tartozó burkolatokkal, korlátszerkezetekkel.
IX. Az elektromos fövezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásméröjéig, illetve a fogyasztásmérök elhelyezését biztosító lépcsöházi szekrények.
X. Víz nyomóvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba való lekötésig.
XI. Csatorna ejtö- és gyüjtövezeték a külön tulajdontól a telekhatárig terjedö szakasza.
XII. Felvonó gépészeti és segédszerkezeteivel, valamint ezek befogadására szolgáló terek, ezek nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
XIII. Szemétledobó berendezések és azok tartozékai, konténertároló (38,79 m²), szintenkénti szemétledobó helyiségek (194,40 m²).
XIV. Transzformátor helyiség (17,09 m²).
XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóberendezésig.
XVI. Külsö és belsö lépcsöszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal. Lépcsöház (886,68 m²), ehhez kapcsolódó elöcsarnokok (2.472,8 m²), közlekedök.
XVII. Földszinti szélfogók (201,87 m²).
XVIII. Gondnoki iroda (28 m² alapterülettel).
XIX. Földszinti helyiségek (58 m²).
XX. Pincei tárolók (összesen 1840.83 m² alapterülettel), valamint a közlekedö folyosók (196.47 m²).
XXI. Höközpont (102.52 m²).
XXII. Fütési ágvezeték a höközponttól a külön tulajdonba lévö höleadóig, valamint a közös helyiségek höleadói.
XXIII. Melegvízvezeték, a cirkulációs vezeték a höközponttól a külön tulajdonba történö lekötésig.
XXIV. Közös helyiségek megvílágítására szolgáló világítótestek, égök, világítási hálózattal.
XXV. A földszinti gyerekkocsitárolók (59.50 m²).
XXVI. Földszinten elhelyezett postai levélszekrények.
XXVII. Épületfelszerelési tárgyak leltár szerint.
XXVIII. A közös helyiségek nyílászáró szerkezetei.
XXIX. Tetö felépítmények közötti átjárók (127.35 m²).
XXX. Épületkörüli járda.

Tüzcsapok szerelvényeikkel.

Kaputelefonok, TV antenna és tartozékai.

201.
Az önkormányzatot illeti a terveken 201. számmal jelölt Páskomliget u. 25. VII. emelet 29. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

202.
Az önkormányzatot illeti a terveken 202. számmal jelölt Páskomliget u. 25. VII. emelet 30. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

203.
Az önkormányzatot illeti a terveken 203. számmal jelölt Páskomliget u. 25. VII. emelet 31. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

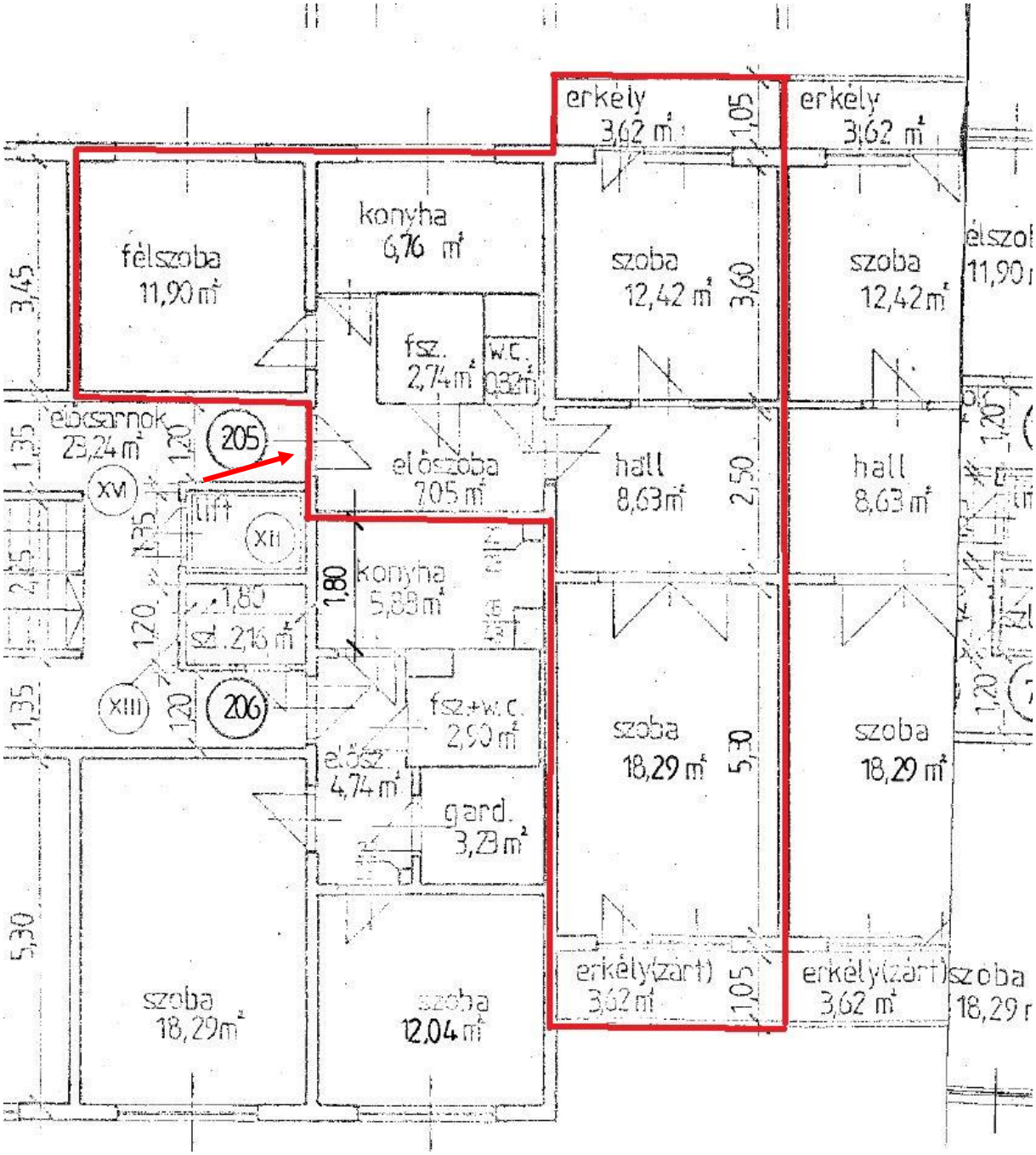
204.
Az önkormányzatot illeti a terveken 204. számmal jelölt Páskomliget u. 25. VIII. emelet 32. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

205.
Az önkormányzatot illeti a terveken 205. számmal jelölt Páskomliget u. 25. VIII. emelet 33. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

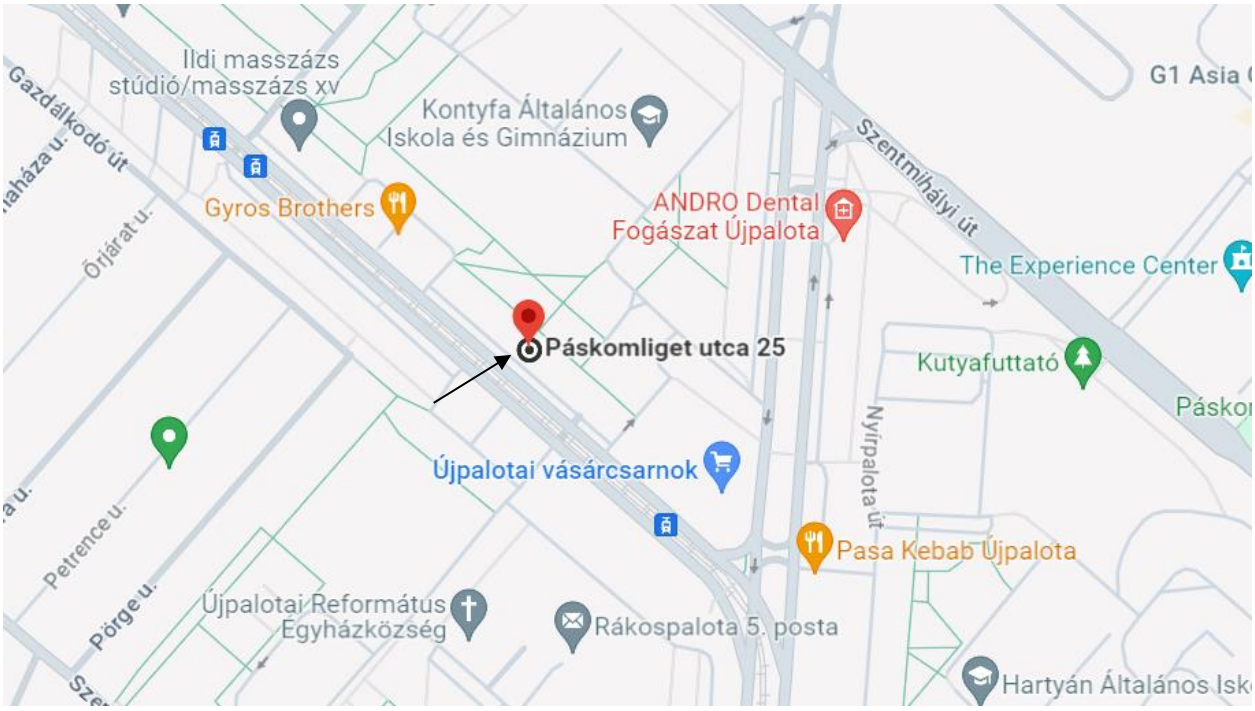
206.
Az önkormányzatot illeti a terveken 206. számmal jelölt Páskomliget u. 25. VIII. emelet 34. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

207.
Az önkormányzatot illeti a terveken 207. számmal jelölt Páskomliget u. 25. VIII. emelet 35. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


erkély
3,62 m²
erkély
3,62 m²
1,05
félszoba
11,90 m²
konyha
6,76 m²
szoba
12,42 m²
3,60
szoba
12,42 m²
fsz.
2,74 m²
w.c.
0,82 m²
előszoba
7,05 m²
hall
8,63 m²
2,50
hall
8,63 m²
előcsarnok
25,24 m²
205
XVI
lift
XII
konyha
5,88 m²
1,80
sz. 2,16 m²
XIII
206
fsz.+w.c.
2,90 m²
előszoba
4,74 m²
gard.
3,23 m²
szoba
18,29 m²
5,30
szoba
18,29 m²
szoba
18,29 m²
szoba
12,04 m²
erkély(zárt)
3,62 m²
1,05
erkély(zárt)
3,62 m²
3,45
1,35
1,20
2,15
1,70
5,30

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



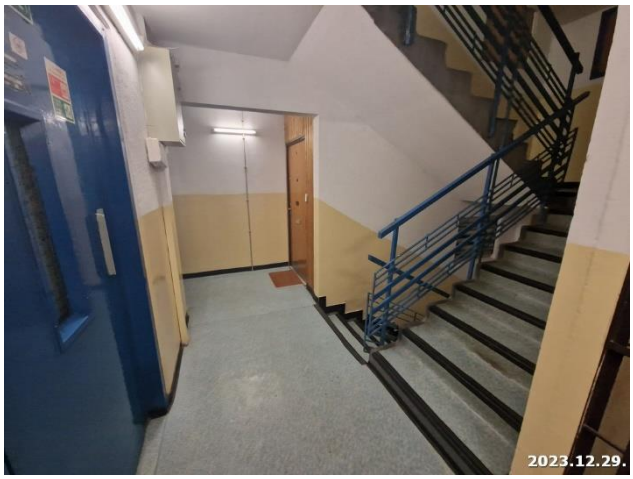
03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. konyha



09. szoba



10. klíma



11. fürdőszoba



12. vízóra



13. radiátor



14. wc



15. szoba



16. előszoba



17. erkélyajtó

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 25. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330956/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/192/A/116 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 62. 7. emelet. ajtó:29.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/23300	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999983/1999/1999.05.10

2. bejegyzõ határozat: 128721/1994/1994.06.16
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 128721/1994/1994.06.16
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 128721/1994/1994.06.16
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121*

Helyrajzi szám: *91158/192*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *4645*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*65.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*9 534 556*
F 18	Becsült érték	*2019*	*9 755 369*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121*

Helyrajzi szám: *91158/192*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 10 319 676*	*10 319 676*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2006*	*- 146 527*	*10 173 149*
F 17.3	Bruttó érték változás	*2006*	*- 74 287*	*10 098 862*
F 17.4	Bruttó érték változás	*2019*	*- 564 306*	*9 534 556*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121* Helyrajzi szám: *91158/192*

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:	*Nyírpalota út 58-80*
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 : *4645*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	*Állandó jellegû térítésmenteshasználati jog*	/

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121* Helyrajzi szám: *91158/192*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	kód:	*Gazdasági társaság*	*5*
		név:	*Palota Holding ZRt.*	
		cím:	*1156 Bp. XV., Szaraznád 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*		*49 465 369*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2022*		*326 070 164*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *3.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121*

Helyrajzi szám: *91158/192*

Érintett HR:

Megjegyzés: Földhivatali bejegyzõ határozat szerint (234868/1/2006.) 91158/192/A/524 fogorvosi rendelõ ECO-DETÁL BT tudlajdona lett.
OK 20061128 kp

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 21. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 121 Helyrajzi szám: 91158/192 A/116

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Nyírpalota út 58-80
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 62 VII.emelet ajtó: 29.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²:
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/23300
L 05	A lakásból résztulajdon:		35/23300
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	18.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	7.1
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	4.2
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	2.5
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel 2	L 29	m²:	2.9
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db:	L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	34.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	34.8

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *21. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121* Helyrajzi szám: *91158/192* *A/116*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2006*		*137 998*
L 43	Becsült érték	*2004*		*4 162 945*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*68*

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 4,03 m2-es nyitott erkély tartozik, ami nincs beszámítva az alapterületbe.
A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

lapszám: *21. / 3.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 121* Helyrajzi szám: *91158/192* *A/116*

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 137 945*	*137 945*
L 42.2	Bruttó érték változás	*2006*	*+ 53*	*137 998*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 26. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesítes@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1552-4/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Kókai Zsuzsanna

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 02.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 62. 7. emelet 29. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/192/A/116	**Bérbeadás jogcíme:**	bérlet
	Alapterület:	35 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	35/23300		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	szociális
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	**Kezdete:**	1996.12.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	4645 m²		
	Lakások száma összesen:	516 db	**Ebből önkormányzati:**	54 db
	Társasházzá alakítás:	**1994. május 10.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 62. 7. emelet 29. ajtó	1996.12.01 – 2008.09.30. bérlet jogcímen	11 év 9 hónap 30 nap
		2008.10.01– 2023.10.02 bérlőtársi jogviszonyt létesít	15 év 1 nap
ÖSSZESEN:		**1996.12.01 –2023.10.02.**	**26 év 10 hónap 1 nap**
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE *17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			**40 %**

3. **Vételár megfizetésének módja**

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

4. **Főépítészi vélemény**

A Nyírpalota út 62. 7. emelet 29. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs van**

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy . **Bérlő** bérleti jogviszonya **1996. 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 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. kerület Nyírpalota út 62. 7. emelet 29. ajtó szám alatti lakás Bérlők részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 62. 7. emelet 29. ajtó szám alatti lakás : és
rlők 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0071

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Nyírpalota út 62. 7. em. 29.



szám alatti

91158/192/A/116 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0071
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1156 Budapest, Nyírpalota út 62. 7. em. 29.
Helyrajzi száma	:	91158/192/A/116
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	35 m² Fajlagos m2 ár: 749 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	4645 m²
Eszmei hányad	:	35 / 23300
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: **26 200 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **590 000 Ft**

azaz **Ötszázkilencvenezer- 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 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 8.

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):	1156 Budapest, Nyírpalota út 62. 7. em. 29.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/192/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, a Nyírpalota úton található. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 évek elején épült paneles szerkezeti rendszerben. A 12 lépcsőházzal rendelkező, földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó szerkezete előregyártott szendvicspanel, a lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton mintegy 5-10 éve utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, melyen egységes színezett nemesvakolat kapott helyet, a tartószerkezeti elemeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható.
Az értékelt lakás az épület hetedik emeletének nyugati oldalán helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja 2010 környékén cserélt lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A fal- és padlóburkolatok 2000-ben kerültek felújításra bérlő által. A padlóburkolatok összességében átlagos/jó igényszintet tükröznek, a padozaton a szobákban laminált parketta, az összes többi helyiségben mázas kerámialap található. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. Szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A homlokzati nyílászárók közül a félszobai ablak cserélve a homlokzat szigetelésével egy időben, a szobában az loggiaajtó/ablak az eredetileg beépített fa tokozású. A bejárati ajtó 1998-ban beépítve, az elektromos hálózat vezetékei 2000-ben cserélve. A felújításokról tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.
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 eleje	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	előregyártott panel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	hőszigetelő rendszer, nemesvakolattal	jó

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:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	vegyes, részben hőszigetelt műanyag, részben fa egyesített szárnyú, dupla üvegezéssel	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	jó
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2000; 2010	
Felújítás tárgya:	2000: padló- és falburkolatok, elektromos hálózat; 2010: ablakcsere, radiátorok cseréje; 2017/18: homlokzati szigetelés;	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	4645 m²	
Eszmei hányad:	35	/ 23300
Albetétre jutó telek terület:	6,98 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**590 000 Ft**	, **Ötszázkilencvenezer- Ft .**

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, Nyírpalota út 62. 7. em. 29.	**Budapest, XV. Újpalota**	**Budapest, XV. Zsókavár**	**Budapest, XV. Drégelyvár**
Alapterület	35 m²	36 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 000 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**747 500 Ft/m²**	**720 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33490457	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%**	hasonló **0%**
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	*jó, szigetelt*	közepes **5%**	szigetelt **0%**	szigetelt **0%**
Összes korrekció*:		**0%**	**5%**	**0%**
Korrigált egységár:		**748 995 Ft/m²**	**756 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***749 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**26 200 000 Ft**		
azaz: Huszonhatmillió-kettőszázezer- 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 emelet feletti lakás, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve

2. adat: Újpalota városrészen, 14 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal felújítandó állapotban, a ház szigetelt.

3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal átlagos 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, Nyírpalota út 62. 7. em. 29.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	35	**35**	**35**	**38**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**140 000**	**140 000**	**145 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 600	3 600	3 434
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**0%**	**0%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m2/hó	3 600 Ft/m2/hó	3 445 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 548 Ft/m2/hó**		

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, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 548 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 341 144 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	40 234 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 823 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 057 Ft
Költségek összesen:		***134 114 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 207 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***17 200 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 200 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-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:	26 200 000 Ft	100%	26 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**26 200 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 200 000 Ft

azaz, **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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, Nyírpalota út 62. 7. em. 29.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **26 200 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 8.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330956/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/192/A/116 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 62. 7. emelet. ajtó:29.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/23300	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999983/1999/1999.05.10

2. bejegyzõ határozat: 128721/1994/1994.06.16
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 128721/1994/1994.06.16
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 128721/1994/1994.06.16
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasházi
alapító okirat

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Érkezés ideje: 1994 JUN 16 12871
Ügyirat száma: | Előirat száma:
Melléklet: | Előadó:

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviseletében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10691 sz. tulajdoni lapon, 91158/192 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Nyírpalota út 58-60-62-64-66-68-70-72-74-76-78-80. 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 használatának jogával a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján végrehajtva - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, [illegible] a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti [illegible] jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alábbiak szerint foglaltak szerint szabályozzák:

Fővárosi Kerületek Földhivatala
[illegible] kér.
[illegible] Budapest, Pho[illegible]196.
Határozat
A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra (ingatlanrészre) a bejegyzés az okiratban foglalt tartalommal
megtörtént.
Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31. sz. tvr. 23. §-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezés illetékköteles.
Budapest, [illegible]
ingatlannyilvántartási főelőadó

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

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

I. Telek: 4645 m².
II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
III. Közbenső födémek burkolat nélkül, és zárófödém.

IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
VI. Külső homlokzat felület, nyilászárók külső felülete.
VII. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete, továbbá a tetőtéri előterek és átjárók (349.32 m²).
VIII. Hideg- és melegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdonba való bekötésig.
IX. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekahatárig.
X. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai.
XI. Hőközpont helyiségei (205.08 m²) és a tágulási tartály.
XII. Elektromos kapcsolóhelyiségek, valamint az elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőtől a kábelcsatlkozásig, és a pincében lévő transzformátor és kapcsolóhelyiségek (69.03 m²).
XIII. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig.
XIV. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, konténerek, stb.) leltár szerint.
XV. A földszinten elhelyezett postai levélszekrények.
XVI. Pincei közlekedők (322.42 m²), továbbá pincében lévő tárolók (1628.81 m²) és kapualjakban levő kerékpártárolók (89.40 m²).
XVII. Közös helyiségek fa és fém nyílászáró szerkezetei.
XVIII. Felvonók gépészeti és segédszerkezetei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (liftakna, liftgépházak (152.04 m²) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
XIX. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel. Lépcsőházak (1696.60 m²). Lépcsőházakhoz tartozó közlekedőterek és burkolatai (1587.96 m²).
XX. Szemétledobó berendezések és ezek tartozékai, konténer tárolók (56.28 m²) és a szintenkénti ledobó helyiségek (596.40 m²).
XXI. Gondnoki iroda (36.22 m²).
XXII. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények és vezetékei.
XXIII. Fűtési vezetékek a hőközponttól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig és a csőfolyosók, a közös helyiségek hőleadói szerelvényekkel.
XXIV. Tűzcsapok szerelvényeikkel emeletként és lépcsőházanként.
XXV. 10. emeleti és a földszinti szárítók (122.90 m²).

2)
A közös tulajdon 23300/23300, azaz huszonháromezer háromszáz/huszonháromezer háromszáz tulajdoni hányadból áll.

115.
Az önkormányzatot illeti a terveken 115. számmal jelölt Nyírpalota út 62. VII. emelet 28. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/23300 eszmei hányad.

116.
Az önkormányzatot illeti a terveken 116. számmal jelölt Nyírpalota út 62. VII. emelet 29. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/23300 eszmei hányad.

117.
Az önkormányzatot illeti a terveken 117. számmal jelölt Nyírpalota út 62. VII. emelet 30. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/23300 eszmei hányad.

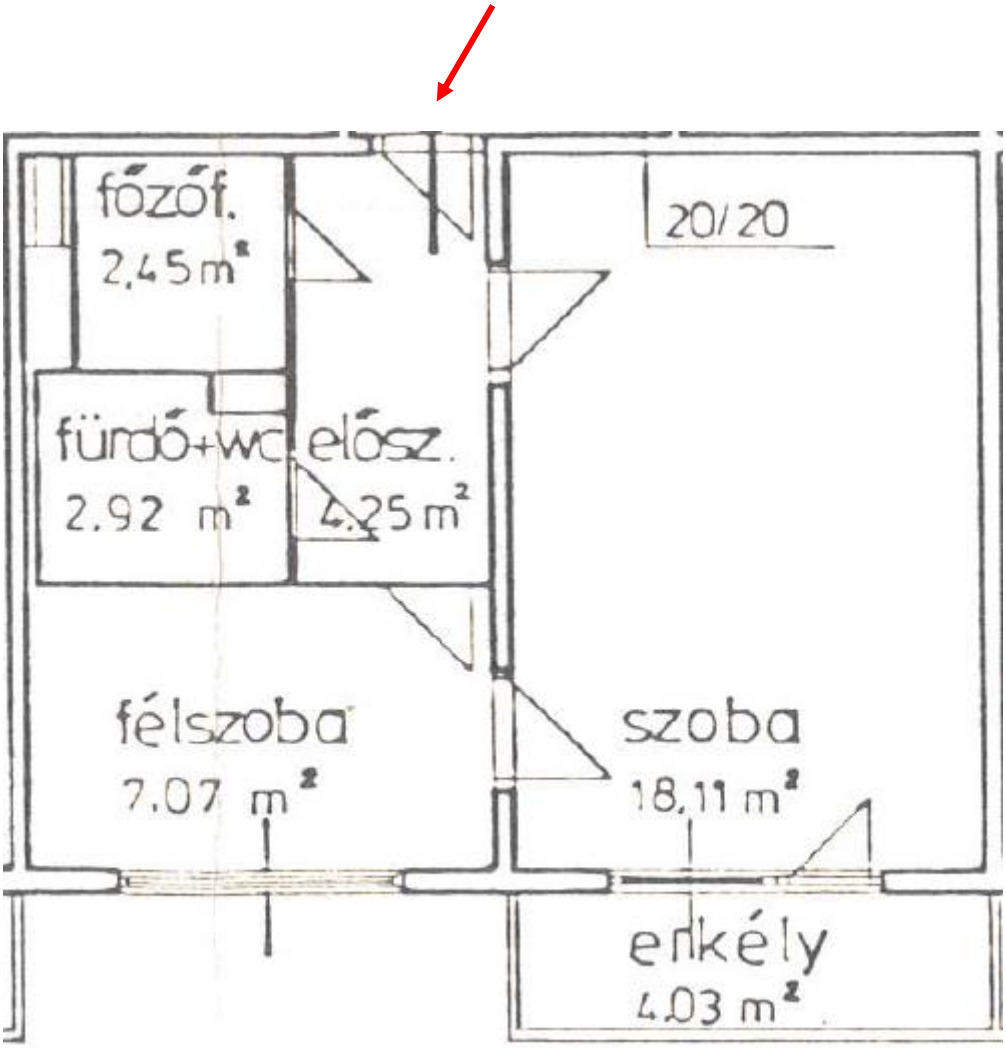
118.
Az önkormányzatot illeti a terveken 118. számmal jelölt Nyírpalota út 62. VIII. emelet 31. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/23300 eszmei hányad.

119.
Az önkormányzatot illeti a terveken 119. számmal jelölt Nyírpalota út 62. VIII. emelet 32. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/23300 eszmei hányad.

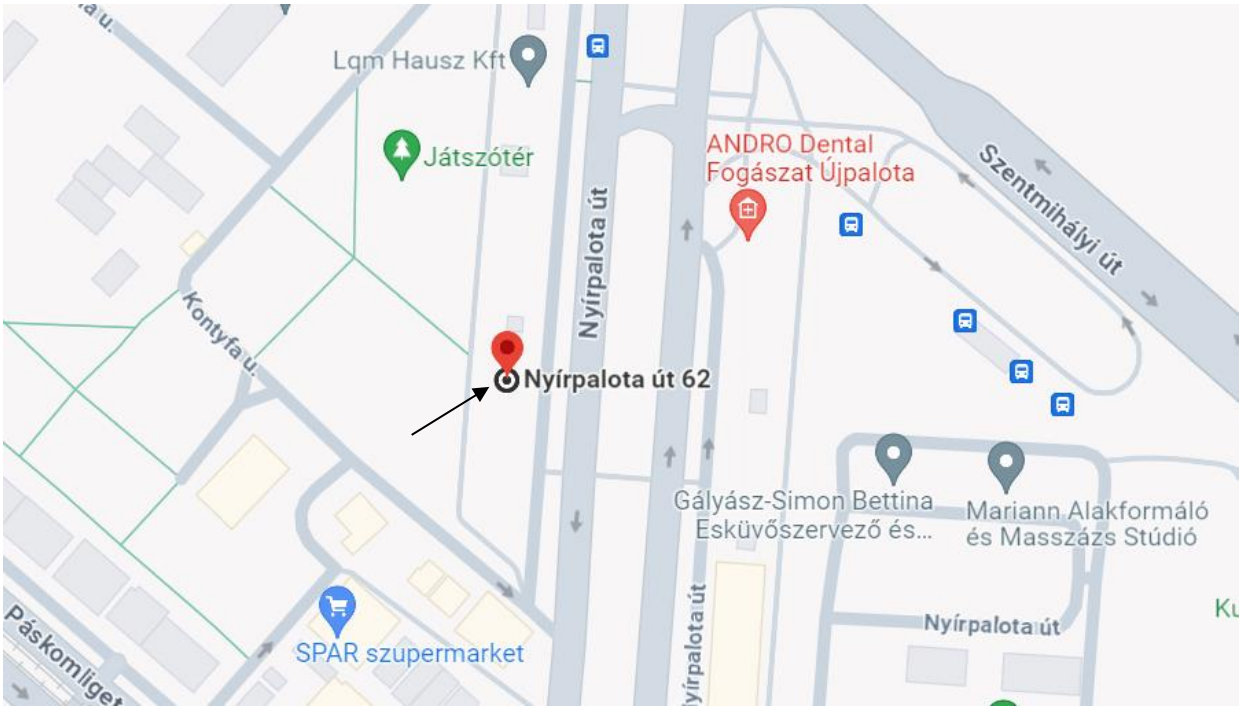
120.
Az önkormányzatot illeti a terveken 120. számmal jelölt Nyírpalota út 62. VIII. emelet 33. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/23300 eszmei hányad.

121.
Az önkormányzatot illeti a terveken 121. számmal jelölt Nyírpalota út 62. VIII. emelet 34. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/23300 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


főzőf.
2,45 m²
20/20
fürdő+wc
2.92 m²
előSz.
4.25 m²
félszoba
7.07 m²
szoba
18,11 m²
erkély
4.03 m²

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház



06. villanyóra



07. lakás bejárata



08. konyha



09. szoba



10. félszoba



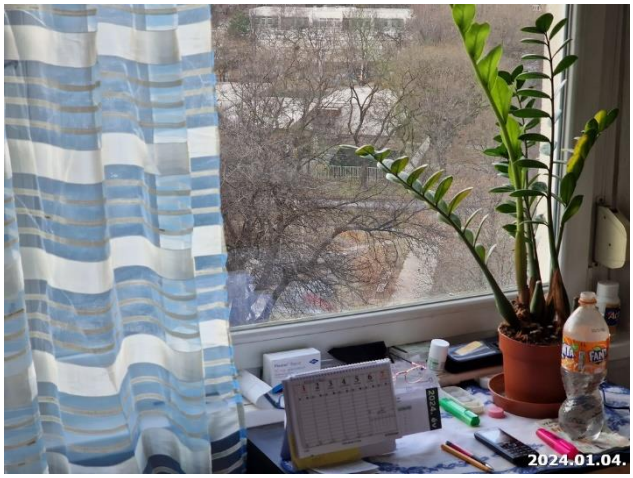
11. fürdőszoba



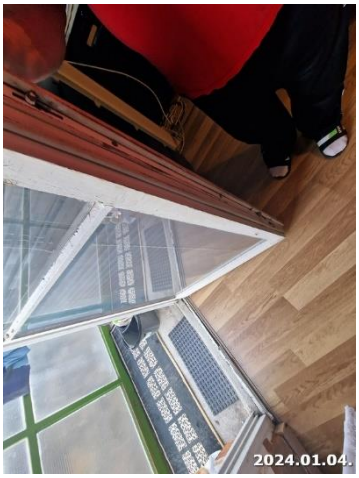
12. vízóra



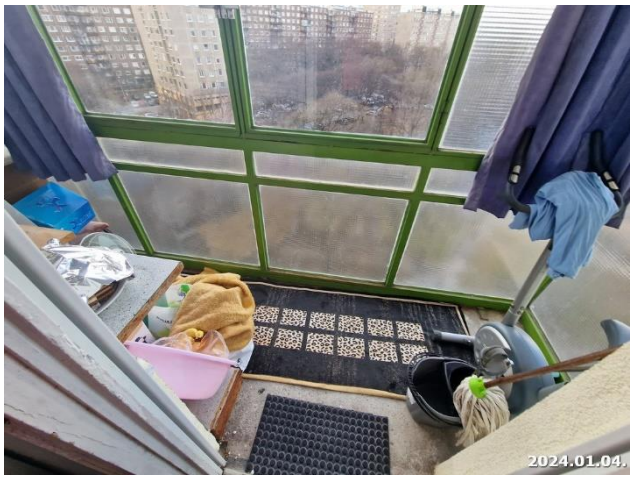
13. radiátor



14. konyha



15. erkélyajtó



16. erkély



17. félszoba

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 28. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330958/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/195/A/47 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Sárfû utca 25. 4. emelet. ajtó:15.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	60	2 1	60/5688	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 950000/1999/1999.04.30

1.
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 125768/1992/VI.22/
jogcím: kisajátítás 19440/1969/VII.19/
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 215*

Helyrajzi szám: *91158/195*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *1392*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*70.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	*2014*	*4 915 485*
F 18	Becsült érték	*2014*	*4 915 485*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 215*

Helyrajzi szám: *91158/195*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 5 231 651*	*5 231 651*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2014*	*- 316 166*	*4 915 485*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 215* Helyrajzi szám: *91158/195*

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:	*Sárfû utca 23-29*
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 : *1392*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	*Jelzálog jog és járulékai erejéig*	/ *2004*

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 215* Helyrajzi szám: *91158/195*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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:	*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	*2020*		*13 127 301*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2020*		*114 139 222*
I 33.0	Állagmutató	*4*	*40-59% - tûrhetõ,*	*50*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 15. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 215 Helyrajzi szám: 91158/195 A/47

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Sárfû utca 23-29
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 25 IV. emelet ajtó: 15.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²:
L 04		közös tulajdoni hányada:	60/5688
L 05	A lakásból résztulajdon:		60/5688
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 2	L 13	m²:	30.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	7.3
L 22		hall:	db: 1	L 23	m²:	5.9
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	6.9
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	6.7
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba 1	L 29	m²:	2.6
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m²:	.9
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	60.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	60.5

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 15. / 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 215 Helyrajzi szám: 91158/195 A/47

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	163 669
L 43	Becsült érték	2004	7 178 220
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelõ, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 3,82 m2-es nyitott erkély tartozik, ami nincs beszámítva az alapterületbe.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Ingatlanjelleg: 11222 - 215 Helyrajzi szám: 91158/195 A/47

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 163 220	163 220
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 449	163 669

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 29. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesítes@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1564-4 /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 bérlő által benyújtott vételi szándékról

1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	**Benyújtás időpontja:**	2023. október 5.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1155 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 25. 4. emelet 15. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/195/A/047	**Bérbeadás jogcíme:**	saját jogú
	Alapterület:	60 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	60/5688		
	Szobák száma:	2 + 1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	1977.11.18.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	1392 m²		
	Lakások száma összesen:	124 db	**Ebből önkormányzati:**	18 db
	Társasházzá alakítás:	**1992. 06. 04.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 25. 4. emelet 15.	1977.11.18 –2023.10.05.	45 év 10 hónap 17 nap
ÖSSZESEN:		**1977.11.18 –2023.10.05.**	**45 év 10 hónap 17 nap**
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** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltató kölcsönt nem kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Sárfű utca 25. 4. emelet 15. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1977. november 18. 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 Sárfű utca 25. 4. emelet 15. szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Sárfű utca 25. 4. emelet 15. ajtó szám alatti lakás érlő 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0072

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Sárfű u. 25. 4. em. 15.



szám alatti

91158/195/A/47 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0072
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1156 Budapest, Sárfű u. 25. 4. em. 15.
Helyrajzi száma	:	91158/195/A/47
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	:	60 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	60 m² Fajlagos m2 ár: 547 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	1392 m²
Eszmei hányad	:	60 / 5688
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: **32 800 000 Ft**

azaz **Harminckettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 250 000 Ft**

azaz **Egymillió-kettőszázötvenezer- 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 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 12.

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):	1156 Budapest, Sárfű u. 25. 4. em. 15.
Tulajdoni lap szerinti területe:	60,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/195/A/47
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 főváros XV. kerületében, Újpalota városrészében fekszik, a Rákospalotai temetőtől 200 méterre, a Sárfű utcában. Szűk környezetében jellemzően panel építésű lakóházak, sportolási lehetőségek (Barátság Sporttelep), üzletek és szolgáltatóegységek állnak. Tömegközlekedési ellátást számos BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járatok biztosítanak, a megállók 150-300 méterre találhatók.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 7 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, a kavicsolt panel felület egységes, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. Az épület 25-ös szám alatti lépcsőházából 30 lakás közelíthető meg.

Az értékelt lakás az épület negyedik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, a fűtési hő átalánydíjas, a melegvíz egyedileg mért. A fal- és padlóburkolatok egységesek, részben felújítva, a padozaton linóleum és az eredeti szőnyegpadló elhelyezett. A falak festettek, tapétázottak, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. 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, 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	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 7 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	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, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	linóleum, szőnyegpadló	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű 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:	2010-15 között	jó
Felújítás tárgya:	ablakok és bejárati ajtó cseréje	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	1392 m²		
Eszmei hányad:	60	/	5688
Albetétre jutó telek terület:	14,68 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**1 250 000 Ft**	,	**Egymillió-kettőszázötvenezer- Ft .**

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. 25. 4. em. 15.	Budapest, XV. Erdőkerülő utca	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	60 m²	61 m²	53 m²	55 m²
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/m²**	**602 830 Ft/m²**	**603 818 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 33892340	ingatlan.com - 33767912	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	*ingatlan-nyilvántartás*	hasonló **0%**	kisebb **-1%**	kisebb **-1%**
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	*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%**
Összes korrekció*:		**0%**	**-11%**	**-6%**
Korrigált egységár:		**539 602 Ft/m²**	**534 108 Ft/m²**	**567 589 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***547 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**32 800 000 Ft**		
azaz: Harminckettőmillió-nyolcszázezer- 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, 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, Sárfű u. 25. 4. em. 15.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	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^2/hó):		2 887	3 833	3 273
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-6%**	**-11%**	**-6%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 722 Ft/m2/hó	3 427 Ft/m2/hó	3 093 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 081 Ft/m2/hó**		

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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 081 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 996 488 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	59 895 Ft
Igazgatási költségek:	2%	39 930 Ft
Egyéb költségek:	5%	99 824 Ft
Költségek összesen:		***199 649 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 796 839 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***25 700 000 Ft***

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 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:	32 800 000 Ft	100%	32 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**32 800 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

32 800 000 Ft

azaz, **Harminckettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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, Sárfű u. 25. 4. em. 15.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 800 000 Ft**

azaz **Harminckettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Saját

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330958/2023

2023.12.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/195/A/47 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Sárfû utca 25. 4. emelet. ajtó:15.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	60	2 1	60/5688	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 950000/1999/1999.04.30

1.
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 125768/1992/VI.22/
jogcím: kisajátítás 19440/1969/VII.19/
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV.kerületi Önkormányzat képviseletében a PALOTA HOLDING RT.(Budapest,XV.Pattogós u.4/a.)a 10694 sz.tulajdoni lapon, 91158/195 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, XV.ker. Sárfü u. 23-25-27-29. 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 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 mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 1392 m².
II. Al és felépítmény külső - belső teherhordó és válaszfalai.
III. Közbenső födémek burkolat nélkül és zárófödém.

IV. Tetőn kivüli gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek.
V. Bádogszerkezetek: (attika és falszegélyek, párkányfedések stb.).
VI. Zárófödém hő és vízszigetelése, párazárása és azok tartószekezetei.
VII. Külső homlokzatfelület, nyílászárók külső felülete teljes homlokzatfelújítás esetén.
VIII. Külső - belső lépcsőszerkezetek, burkolatokkal, korlátszerkezetekkel, üvegezéssel.
IX. Elektromos kapcsoló helyiség berendezéseivel, burkolattal, valamint az elektromos fővezeték, a külön tulajdonú fogyasztásmérőig, és kábelcsatlakozásig.
X. Víz nyomóvezeték, melegvíz vezeték, vízórától a külön tulajdonba való lekötésig.
XI. Csatorna ejtő és gyüjtővezeték, a külön tulajdontól a telekhatárig tartozó lekötésig.
XII. Felvonó gépészeti és segédszerkezetei, valamint azok befogadására szolgáló terek (liftakna, gépház) nyílászárószekezetei, burkolatai és felületei.
XIII. Szemétledobó berendezések és azok tartozékai (konténertároló, szintenkénti ledobó helyiségek).
XIV. Kaputelefon, TV antenna és azok tartozékai.
XV. A gázgerincvezeték a telekhatártól a lakásokban elhelyezett gázkészülékekig.
XVI. épület felszerelési tárgyak, zászlók, konténerek, létrák stb., leltár szerint.
XVII. Földszinten lévő postai levélszekrény.
XVIII. A közös helyiségek fa és fém nyílászárószerkezete i.
XIX. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények, vezetékek.
XX. Lépcsőtérhez kapcsolódó közlekedőterek és azok burkolata.
XXI. Szárítók.
XXII. Pincetérben lévő helyiségek és tárolók.
XXIII. Fűtési ágvezetékek a telekhatártól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig valamint a közös tulajdonú helyiségek hőleadói.
XXIV. Tüzcsapok szerelvényeikkel emeletenként és lépcsőházanként.
XXV. Hőközpont helyisége a pincében, s a tetőfelépítményben.

2)
A közös tulajdon 5688/5688, azaz ötezer hatszáznyolcvannyolc/ötezer hatszáznyolcvannyolc tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 60/5688 eszmei hányad.

44.
Az önkormányzatot illeti a terveken 44. számmal jelölt Sárfű u. 25. III. emelet 12. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/5688 eszmei hányad.

45.
Az önkormányzatot illeti a terveken 45. számmal jelölt Sárfű u. 25. III. emelet 13. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/5688 eszmei hányad.

46.
Az önkormányzatot illeti a terveken 46. számmal jelölt Sárfű u. 25. III. emelet 14. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, előszoba, fürdőszoba, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 53/5688 eszmei hányad.

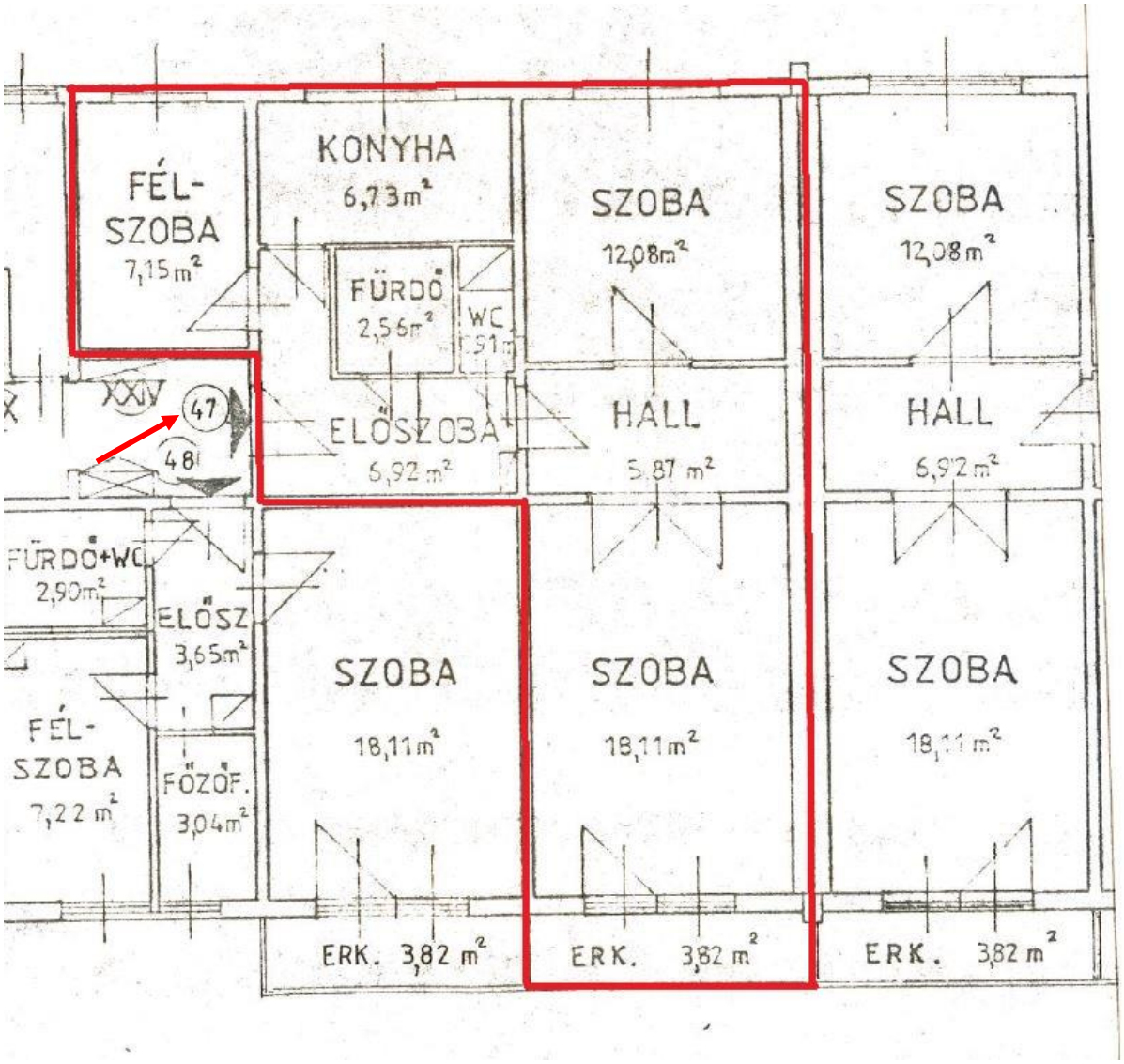
47.
Az önkormányzatot illeti a terveken 47. számmal jelölt Sárfű u. 25. IV. emelet 15. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, fürdőszoba, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 60 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 60/5688 eszmei hányad.

48.
Az önkormányzatot illeti a terveken 48. számmal jelölt Sárfű u. 25. IV. emelet 16. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/5688 eszmei hányad.

49.
Az önkormányzatot illeti a terveken 49. számmal jelölt Sárfű u. 25. IV. emelet 17. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/5688 eszmei hányad.

50.
Az önkormányzatot illeti a terveken 50. számmal jelölt Sárfű u. 25. IV. emelet 18. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, előszoba, fürdőszoba, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 53 m² alapterületű **öröklakás**, a hozzá tartozó 4 m² nyitott erkély, valamint a közös

ALAPRAJZ


FÉL-
SZOBA
7,15 m²
KONYHA
6,73m²
FÜRDŐ
2,56m²
WC
SZOBA
12,08m²
SZOBA
12,08 m²
XXIV
47
48
ELŐSZOBA
6,92 m²
HALL
5,87 m²
HALL
6,92 m²
FÜRDŐ+WC
2,90m²
ELŐSZ
3,65m²
SZOBA
18,11m²
SZOBA
18,11m²
SZOBA
18,11 m²
FÉL-
SZOBA
7,22 m²
FŐZŐF.
3,04m²
ERK. 3,82 m²
ERK. 3,82 m²
ERK. 3,82 m²

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. előszoba



10. vízórák



11. fürdőszoba



12. szoba



13. radiátor



14. wc



15. félszoba



16. konyha



17. ablakszerkezet

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

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/8980/2024

2024.01.10

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/58/A/78 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Erdõkerülõ utca 12. 8. emelet. ajtó:34.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	455/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999979/1999/

2. bejegyzõ határozat: 35400/1994/1994.01.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 35400/1994/1994.01.18
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 35400/1994/1994.01.18
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 243*

Helyrajzi szám: *91158/58*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *1603*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*61.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*3 512 169*
F 18	Becsült érték	*2019*	*3 512 169*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 243*

Helyrajzi szám: *91158/58*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 3 668 594*	*3 668 594*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2019*	*- 156 425*	*3 512 169*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 243* Helyrajzi szám: *91158/58*

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:	*Erdõkerülõ utca 10-16*
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 : *1603*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 243* Helyrajzi szám: *91158/58*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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	*2023*		*22 990 556*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2023*		*119 580 257*
I 33.0	Állagmutató	*4*	*40-59% - tûrhetõ,*	*50*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 9. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 243 Helyrajzi szám: 91158/58 A/78

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Erdõkerülõ utca 10-16	
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 12 VIII. emelet ajtó: 34.	
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²:	35
L 04		közös tulajdoni hányada:	455/100000	
L 05	A lakásból résztulajdon:		455/100000	
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos	1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz	7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van	2
L 10	Fütési mód:		távfûtés	1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv	2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db:	1	L 13	m²:	18.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:		L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m²:	7.1
L 22		hall:	db:		L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db:	1	L 25	m²:	4.3
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha		1	L 27	m²:	2.9
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel	2	L 29	m²:	2.9
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:			L 31	m²:	
L 31		WC:	db:		L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:					m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:					m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:					m²:	
L 40	A lakás területe összesen:					m²:	35.3
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m²:	35.3

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Ingatlanjelleg: 11222 - 243 Helyrajzi szám: 91158/58 A/78

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2012	476 862
L 43	Becsült érték	2012	4 501 428
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelõ, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 3,85 m2 nyitott erkély tartozik. A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Ingatlanjelleg: 11222 - 243 Helyrajzi szám: 91158/58 A/78

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 242 858*	*242 858*
L 42.2	Bruttó érték változás	*2006*	*+ 434*	*243 292*
L 42.3	Bruttó érték változás	*2012*	*+ 233 570*	*476 862*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 32. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/663-6/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Horváth Klaudia

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 27.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		Bérlő
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Erdőkerülő utca 12. 8. emelet 34. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/58/A/78	**Bérbeadás jogcíme:**	lakásbérleti jog folytatása (eltartói szerződés alapján)
	Alapterület:	35 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	455/100000		
	Szobák száma:	1 + 1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	1992.10.01
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	1603 m²		
	Lakások száma összesen:	172 db	**Ebből önkormányzati:**	20 db
	Társasházzá alakítás:	**1993. november 10.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Erdőkerülő utca 12. 8. emelet 34. ajtó	1992.10.01 –2023.09.27.	30 év 11 hónap 27 nap
ÖSSZESEN:		**1992.10.01 –2023.09.27.**	30 év 11 hónap 27 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE *17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			**45 %**

3. Vételár megfizetésének módja

Bérlőtársak a formanyomtatványon tett nyilatkozatuk szerint **a tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kívánnak igénybe venni**.

4. Főépítészi vélemény

Az Erdőkerülő utca 12. 8. emelet 34. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Sipos Gábor
Főépítész

5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlőtársak bérleti jogviszonya **1992. 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 **45 %** kedvezmény illeti meg.

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

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest XV. kerület Erdőkerülő utca 12. 8. emelet 34. ajtó szám alatti lakás és Bérlőtársak részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

Az Erdőkerülő utca 12. 8. emelet 34. ajtó szám alatti lakás és Bérlőtársak 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0073

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Erdőkerülő u. 12. 8. em. 34.



szám alatti

91158/58/A/78 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0073
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Erdőkerülő u. 12. 8. em. 34.
Helyrajzi száma	:	91158/58/A/78
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	35 m² Fajlagos m2 ár: 822 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	1603 m²
Eszmei hányad	:	455 / 100000
Belső műszaki állapot	:	felújított
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: **28 800 000 Ft**

azaz **Huszonnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **620 000 Ft**

azaz **Hatszázhúszezer- 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 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 15.

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):	1157 Budapest, Erdőkerülő u. 12. 8. em. 34.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/58/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, az Erdőkerülő utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén 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 2010 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, amelyen egységes nemesvakolat kapott helyet. Az épület 12-es szám alatti lépcsőházából 43 lakás közelíthető meg.

Az értékelt lakás az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, a fűtési hő elszámolása átalánydíjas, a melegvíz egyedleg mért. Lakrészen belül 2021-ben bérlői önköltségen teljeskörű műszaki és esztétikai felújítást hajtottak végre, amely érintette a közműrendszerek hálózatait, a padló- és falburkolatokat, a beltéri nyílászárókat és a bejárati ajtót, a szobában egyedi légkondicionáló beépítését. A padozaton laminált parketta és kerámialap elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben és a konyhában csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárók műanyag tok- és szárnyszerkezettel készültek, a homlokzat felújításával nagyságrendileg egy időben cserélve. 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, 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	**Műszaki állapot**
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 rendszerrel ellátott	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	felújított
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	felújított
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	egyedi légkondicionáló	újszerű
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	felújított
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújított
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	felújított
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	felújított
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	felújított
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2019	felújított
Felújítás tárgya:	teljeskörű műszaki és esztétikai felújítás	felújított
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújított**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	1603 m²	
Eszmei hányad:	455	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	7,29 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**620 000 Ft**	, **Hatszázhúszezer- Ft .**

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, Erdőkerülő u. 12. 8. em. 34.	**Budapest, XV. Újpalota**	**Budapest, XV. Zsókavár**	**Budapest, XV. Drégelyvár**
Alapterület	35 m²	36 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 000 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**747 500 Ft/m²**	**720 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33490457	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%**	hasonló **0%**
általános műszaki állapot/színvonal	*felújított*	jó **5%**	felújítandó **15%**	átlagos **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. 1970*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
ház műszaki állapota	*jó, szigetelt*	közepes **5%**	szigetelt **0%**	szigetelt **0%**
Összes korrekció*:		**10%**	**15%**	**10%**
Korrigált egységár:		**823 745 Ft/m²**	**828 000 Ft/m²**	**814 629 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***822 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**28 800 000 Ft**		
azaz: Huszonnyolcmillió-nyolcszázezer- 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: Új nyílászárók, külön hálószoba, új fürdőszoba, víz és villanyvezeték, önálló kerthasználat, gázkonvektoros fűtés.

2. adat: Felújított állapotú, a gépészetet is teljes egészében felújították. A szobák laminált padlóval burkoltak, a wc és a zuhanyzós fürdőszoba pedig járólappal. Az ablak fakeretes, duplaüveges nyílászáró, redőnnyel. A fűtést konvektor biztosítja.

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:	1157 Budapest, Erdőkerülő u. 12. 8. em. 34.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	35	**35**	**35**	**38**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**140 000**	**140 000**	**145 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 600	3 600	3 434
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**5%**	**5%**	**5%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 780 Ft/m2/hó	3 780 Ft/m2/hó	3 616 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 725 Ft/m2/hó**		

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, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 725 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 408 050 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	42 242 Ft
Igazgatási költségek:	2%	28 161 Ft
Egyéb költségek:	5%	70 403 Ft
Költségek összesen:		***140 805 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 267 245 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***18 100 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 100 000 Ft

azaz **Tizennyolcmillió-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:	28 800 000 Ft	100%	28 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	18 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**28 800 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

28 800 000 Ft

azaz, **Huszonnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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, Erdőkerülő u. 12. 8. em. 34.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **28 800 000 Ft**

azaz **Huszonnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 15.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szigné

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332073/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/58/A/78 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Erdõkerülõ utca 12. 8. emelet. ajtó:34.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	455/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999979/1999/

2. bejegyzõ határozat: 35400/1994/1994.01.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 35400/1994/1994.01.18
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 35400/1994/1994.01.18
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, XV.ker. Erdőkerülő u.10-16.

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 91158/58 hrsz. alatt felvett és a 10585 sz. tulajdonilapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV.ker. Erdőkerülő u.10-16. 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 örölakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örölakások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelései 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:

I. Telek: 1603 m2

II. Lépcsőházak (lépcsőkarok, pihenők burkolattal és korláttal):

Erdőkerülő u. 10.	162.51 m^2
Erdőkerülő u. 12.	162.51 m^2
Erdőkerülő u..14.	162.51 m^2
Erdőkerülő u. 16.	162.51 m^2
összesen:	650.04 m^2

III. Közlekedők:

Erdőkerülő u. 10.	140.27 m^2
Erdőkerülő u. 12.	134.77 m^2
Erdőkerülő u. 14.	140.27 m^2
Erdőkerülő u. 16.	140.27 m^2
összesen:	555.58 m^2

IV. Lomkamrák:

Erdőkerülő u. 10.	172.91 m^2
Erdőkerülő u. 12.	136.67 m^2
Erdőkerülő u. 14.	172.91 m^2
Erdőkerülő u. 16.	172.91 m^2
összesen:	655.40 m^2

V. Felvonó aknák:

Erdőkerülő u. 10.	2.85 m^2
Erdőkerülő u. 12.	2.85 m^2
Erdőkerülő u. 14.	2.85 m^2
Erdőkerülő u. 16.	2.85 m^2
összesen:	11.40 m^2

VI. Külső lépcsők:

Erdőkerülő u. 10.	11.50 m^2
Erdőkerülő u. 12.	11.50 m^2
Erdőkerülő u. 14.	11.50 m^2
Erdőkerülő u. 16.	11.50 m^2
összesen:	46.00 m^2

VII. Szemétledobók:

Erdőkerülő u. 10.	60.83 m^2
Erdőkerülő u. 12.	60.83 m^2
Erdőkerülő u. 14.	60.83 m^2
Erdőkerülő u. 16.	60.83 m^2
összesen:	243.32 m^2

VIII. Előtér:

Erdőkerülő u .16.	4.83 m^2
Erdőkerülő u. 12.	4.83 m^2
Erdőkerülő u. 14.	4.83 m^2
Erdőkerülő u. 16.	4.83 m^2
összesen:	19.32 m^2

IX. Átjárók:

Erdőkerülő u. 10.	9.34 m^2
Erdőkerülő u. 12.	9.34 m^2
Erdőkerülő u. 14.	9.34 m^2
Erdőkerülő u. 16.	9.34 m^2
összesen:	37.36 m^2

X.Gyerekkocsi tárolók:

Erdőkerülő u. 10.	7.98 m^2
Erdőkerülő u. 12.	7.98 m^2
Erdőkerülő u. 14.	7.98 m^2
Erdőkerülő u. 16.	7.98 m^2
összesen:	31.92 m^2

XI. Gondnoki iroda:

Erdőkerülő u. 14.	18.11 m2

XII. Szárítók:

Erdőkerülő u. 10.	26.09 m^2
Erdőkerülő u. 12.	7.98 m^2
Erdőkerülő u. 14.	26.09 m^2
Erdőkerülő u. 16.	7.98 m^2
összesen:	68.14 m^2

XIII. Tetőszinti átjárók:

Erdőkerülő u. 10.	15.12 m^2
Erdőkerülő u. 12.	18.36 m^2
Erdőkerülő u. 14.	15.12 m^2
Erdőkerülő u. 16.	18.36 m^2
összesen:	66.96 m^2

XIV. Felvonó gépházak:

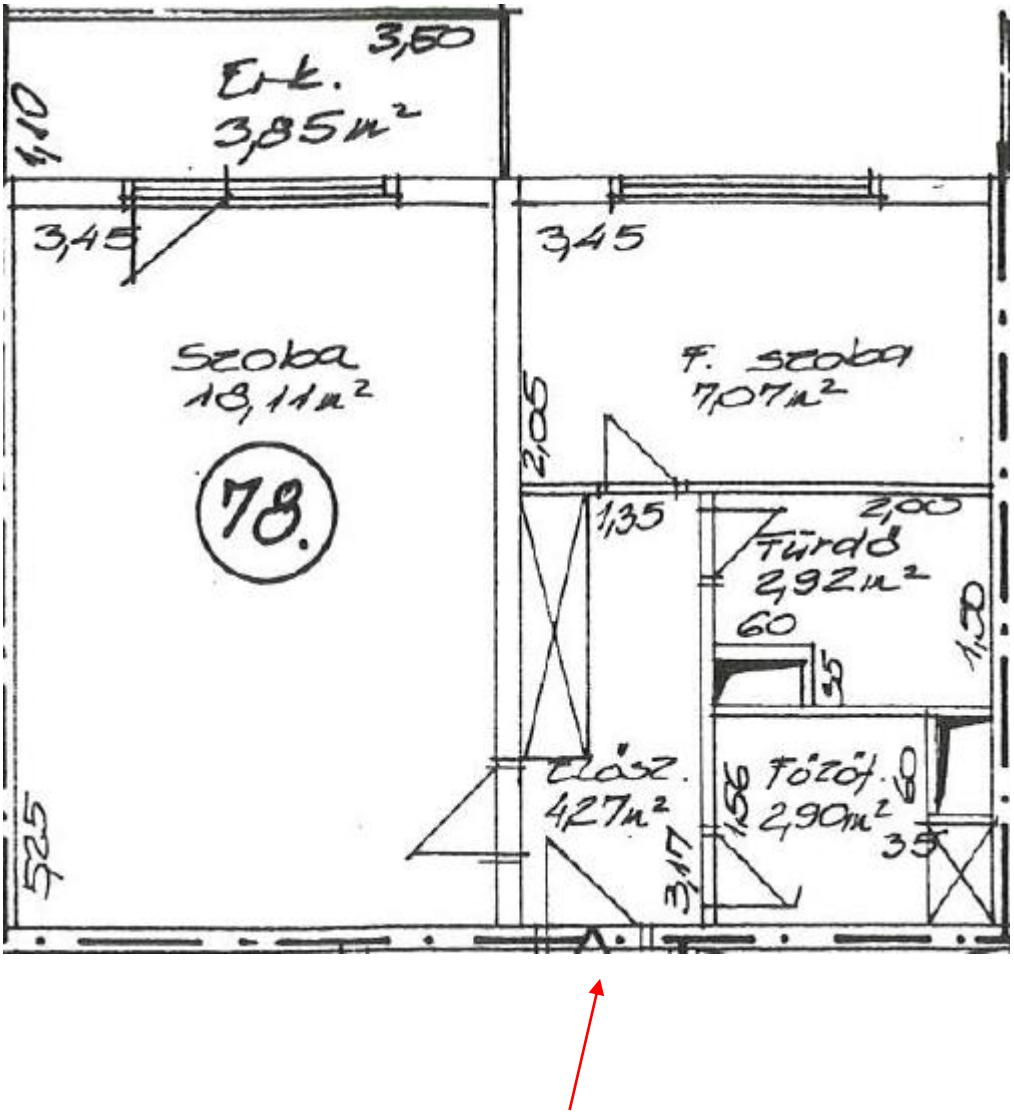
Erdőkerülő u. 10.	11.81 m^2
Erdőkerülő u. 12.	11.81 m^2
Erdőkerülő u. 14.	11.81 m^2
Erdőkerülő u. 16.	11.81 m^2
összesen:	47.24 m^2

XV. Nem járható lapostetők:

Erdőkerülő u. 10.	227.64 m^2
Erdőkerülő u. 12.	224.34 m^2
Erdőkerülő u. 14.	227.64 m^2
Erdőkerülő u. 16.	224.34 m^2
összesen:	903.96 m^2

78. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 78. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10585/78 számú tulajdoni lapon 91158/58/A/78 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Erdőkerülő u. 12. szám VIII. 34. ajtó 1+1*1/2 szobás, 35.27 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 455/100000 hányad.

ALAPRAJZ


3,60
Erk.
3,85m²
4,10
3,45
3,45
Szoba
18,11m²
78.
F. szoba
7,07m²
2,05
1,35
2,00
Fürdő
2,92m²
60
1,30
35
Előszob.
4,27m²
Főzőf.
2,90m²
1,86
60
35
3,17
5,25

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi bejárat



05. lépcsőház



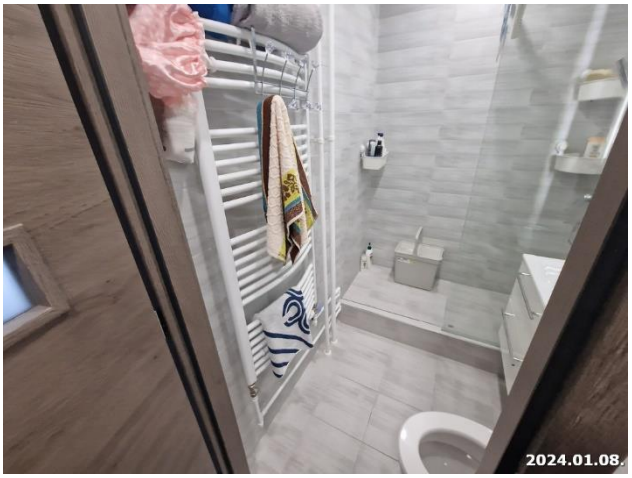
06. villanyóra



07. lakás bejárata



08. vízóra



09. fürdőszoba



10. fürdőszoba



11. konyha



12. konyha



13. szoba



14. szoba



15. klíma



16. szoba



17. erkély

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 34. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332074/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82937/28/A/32 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Neptun utca 98. 7. emelet. ajtó:31.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 2	712/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999995/1999/

2. bejegyzõ határozat: 94031/1994/1994.04.11
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: kiigazítás 426381/1972/1972.07.14
jogcím: eredeti felvétel 94031/1994/1994.04.11
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 244*

Helyrajzi szám: *82937/28*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *1564*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*3 166 083*
F 18	Becsült érték	*2019*	*3 166 083*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 244*

Helyrajzi szám: *82937/28*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 3 374 015*	*3 374 015*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2019*	*- 207 932*	*3 166 083*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 244* Helyrajzi szám: *82937/28*

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:	*Neptun utca 98-104*
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 : *1565*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 244* Helyrajzi szám: *82937/28*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	kód:	*Gazdasági társaság*	*5*
		név:	*Palota Holding ZRt.*	
		cím:	*1156 Bp. XV., Szaraznád 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*		*9 677 194*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2019*		*82 686 554*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 13. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 244 Helyrajzi szám: 82937/28 A/32

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Neptun utca 98-104
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 98 VII.emelet ajtó: 31.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 55
L 04		közös tulajdoni hányada:	712/100000
L 05	A lakásból résztulajdon:		712/100000
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	18.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 2	L 21	m²:	19.8
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	7
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	6.8
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba 1	L 29	m²:	2.5
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m²:	.8
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	55
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	55

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *13. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 244* Helyrajzi szám: *82937/28* *A/32*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2013*	*673 749*
L 43	Becsült érték	*2013*	*7 548 749*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,* *68*

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

lapszám: *13. / 3.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 244* Helyrajzi szám: *82937/28* *A/32*

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 336 645*	*336 645*
L 42.2	Bruttó érték változás	*2013*	*+ 337 104*	*673 749*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z)...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 35. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesítes@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1558-4/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Horváth Klaudia

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 4.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1158 Budapest, XV. kerület Neptun utca 98. 7. emelet 31. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	82937/28/A/32	**Bérbeadás jogcíme:**	lakásbérleti jog folytatása
	Alapterület:	55 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	172/100.000		
	Szobák száma:	1+2 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	1974.08.16.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	1565 m²		
	Lakások száma összesen:	172 db	**Ebből önkormányzati:**	12 db
	Társasházzá alakítás:	**1994. március 10.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1158 Budapest, XV. kerület Neptun utca 98. 7. emelet 31. ajtó	1974.08.16-2001.02.05 és Bérlő szülei	45 év 1 hónap
		2001.02.06-2004.04.30 Bérlő édesanyja kizárólagos bérlő	
		2004.05.01-2017.05.31 Bérlő bérlőtársi jogviszonyt létesít	
		2017.06.01-2023.10.04 Bérlő édesanyja halálát követően kizárólagos bérlővé vált	
ÖSSZESEN:		**1974.08.16 –2023.10.04.**	**49 év 1 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** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni**.

4. Főépítészi vélemény

A Neptun utca 98. 7. emelet 31. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Sipos Gábor
Főépítész

5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1974. augusztus 16. 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 Neptun utca 98. 7. emelet 31. ajtó szám alatti lakás érlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

* a megfelelő aláhúzandó
** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Neptun utca 98. 7. emelet 31. ajtó szám alatti lakás : Bérlő 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-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0074

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1158 Budapest, Neptun u. 98. 7. em. 31.



szám alatti

82937/28/A/32 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0074
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1158 Budapest, Neptun u. 98. 7. em. 31.
Helyrajzi száma	:	82937/28/A/32
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	55 m² Fajlagos m2 ár: 588 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	155 m²
Eszmei hányad	:	712 / 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: **32 300 000 Ft**

azaz **Harminckettőmillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **90 000 Ft**

azaz **Kilencvenezer- 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 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 12.

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 u. 98. 7. em. 31.
Tulajdoni lap szerinti területe:	55,0 m²
Helyrajzi száma:	82937/28/A/32
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 Pestújhely városrészében található, a Neptun utcában. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén 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 2017/18-ban utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, amelyen egységes nemesvakolat kapott helyet. Az épület 98-as szám alatti lépcsőházából 43 lakás közelíthető meg.

Az értékelt lakás az épület legfelső nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A felületképzések egységesek, a linóleum és szőnyegpadló elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben és a konyhában csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárók műanyag tok- és szárnyszerkezettel készültek, a homlokzat felújításával nagyságrendileg egy időben cserélve. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, a fürdőben enyhe vakolatpergés, amely az állékonyságot nem befolyásolja.

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

A lakás műszakilag és esztétikailag összességében 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	**Műszaki állapot**
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:	hőszigetelt, egységes nemesvakolattal ellátott	jó

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:	linóleum, szőnyegpadló	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű 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:	2017/18	jó
Felújítás tárgya:	homlokzat szigetelése, ablakok cseréje	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	155 m²	
Eszmei hányad:	712	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	1,10 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**90 000 Ft**	, **Kilencvenezer- Ft .**

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. 98. 7. em. 31.	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Nyírpalotai út	Budapest, XV. Neptun
Alapterület	55 m²	53 m²	53 m²	55 m²
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/m²**	**602 830 Ft/m²**	**603 818 Ft/m²**
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*	kedvezőbb **-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	*jó szigetelt*	kedvezőtlenebb **5%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
Összes korrekció*:		**0%**	**-5%**	**0%**
Korrigált egységár:		**590 271 Ft/m²**	**570 277 Ft/m²**	**603 818 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***588 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**32 300 000 Ft**		
azaz: Harminckettőmillió-háromszázezer- 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, 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:	1158 Budapest, Neptun u. 98. 7. em. 31.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	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^2/hó):		2 887	3 833	3 273
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-5%**	**-10%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 737 Ft/m2/hó	3 446 Ft/m2/hó	3 109 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 097 Ft/m2/hó**		

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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 097 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 839 618 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	55 189 Ft
Igazgatási költségek:	2%	36 792 Ft
Egyéb költségek:	5%	91 981 Ft
Költségek összesen:		***183 962 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 655 656 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***23 700 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 700 000 Ft

azaz **Huszonhárommillió-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 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:	32 300 000 Ft	100%	32 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**32 300 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

32 300 000 Ft

azaz, **Harminckettőmillió-háromszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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. 98. 7. em. 31.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 300 000 Ft**

azaz **Harminckettőmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Saját

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332074/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82937/28/A/32 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Neptun utca 98. 7. emelet. ajtó:31.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 2	712/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999995/1999/

2. bejegyzõ határozat: 94031/1994/1994.04.11
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: kiigazítás 426381/1972/1972.07.14
jogcím: eredeti felvétel 94031/1994/1994.04.11
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, XV.ker. Neptun u. 98-104.

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 82937/28/A hrsz. alatt felvett és a 10512 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV.ker. Neptun u. 98-104. 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 örölakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örölakások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelései 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:

I. Telek: 1565 m2

II. Lépcsőházak:

Neptun u. 98.	162.51 m^2
Neptun u. 100.	162.51 m^2
Neptun u. 102.	162.51 m^2
Neptun u. 104.	162.51 m^2
összesen:	650.04 m^2

III. Közlekedők:

Neptun u. 98.	148.09 m^2
Neptun u. 100.	148.09 m^2
Neptun u. 102.	148.09 m^2
Neptun u. 104.	148.09 m^2
összesen:	592.36 m^2

IV. Lomkamrák:

Neptun u. 98.	172.91 m^2
Neptun u. 100.	118.58 m^2
Neptun u. 102.	172.91 m^2
Neptun u. 104.	172.91 m^2
összesen:	637.31 m^2

V. Felvonó aknák:

Neptun u. 98.	2.85 m^2
Neptun u. 100.	2.85 m^2
Neptun u. 102.	2.85 m^2
Neptun u. 104.	2.85 m^2
összesen:	11.40 m^2

VI. Külső lépcsők:

Neptun u. 98.	11.50 m^2
Neptun u. 100.	11.50 m^2
Neptun u. 102.	11.50 m^2
Neptun u. 104.	11.50 m^2
összesen:	46.00 m^2

VII. Szemétledobók:

Neptun u. 98.	60.83 m^2
Neptun u. 100.	60.83 m^2
Neptun u. 102.	60.83 m^2
Neptun u. 104.	60.83 m^2
összesen:	243.32 m^2

VIII. Előterek:

Neptun u. 98.	4.83 m^2
Neptun u. 100.	4.83 m^2
Neptun u. 102.	4.83 m^2
Neptun u. 104.	4.83 m^2
összesen:	19.32 m^2

IX. Átjárók:

Neptun u. 98.	18.11 m^2
Neptun u. 100.	18.11 m^2
Neptun u. 102.	18.11 m^2
Neptun u. 104.	18.11 m^2
összesen:	72.44 m^2

X. Tárolók:

Neptun u. 98.	7.96 m^2
Neptun u. 100.	7.96 m^2
Neptun u. 104.	7.96 m^2
összesen:	23.88 m^2

XI. Hőközpont:

Neptun u. 100.	54.33 m^2

XII. Szárítók:

Neptun u. 102.	18.11 m^2
Neptun u. 104.	18.11 m^2
összesen:	36.22 m^2

XIII. Tetőtszinti átjárók:

Neptun u. 98.	15.12 m^2
Neptun u. 100.	18.36 m^2
Neptun u. 102.	15.12 m^2
Neptun u. 104.	18.36 m^2
összesen:	66.96 m^2

XIV. Felvonó gépházak:

Neptun u. 98.	11.81 m^2
Neptun u. 100.	11.81 m^2
Neptun u. 102.	11.81 m^2
Neptun u. 104.	11.81 m^2
összesen:	47.24 m^2

XV. Nem járható lapostető:

Neptun u. 98.	227.64 m^2
Neptun u. 100.	224.34 m^2
Neptun u. 102.	227.64 m^2
Neptun u. 104.	224.34 m^2
összesen:	903.96 m^2

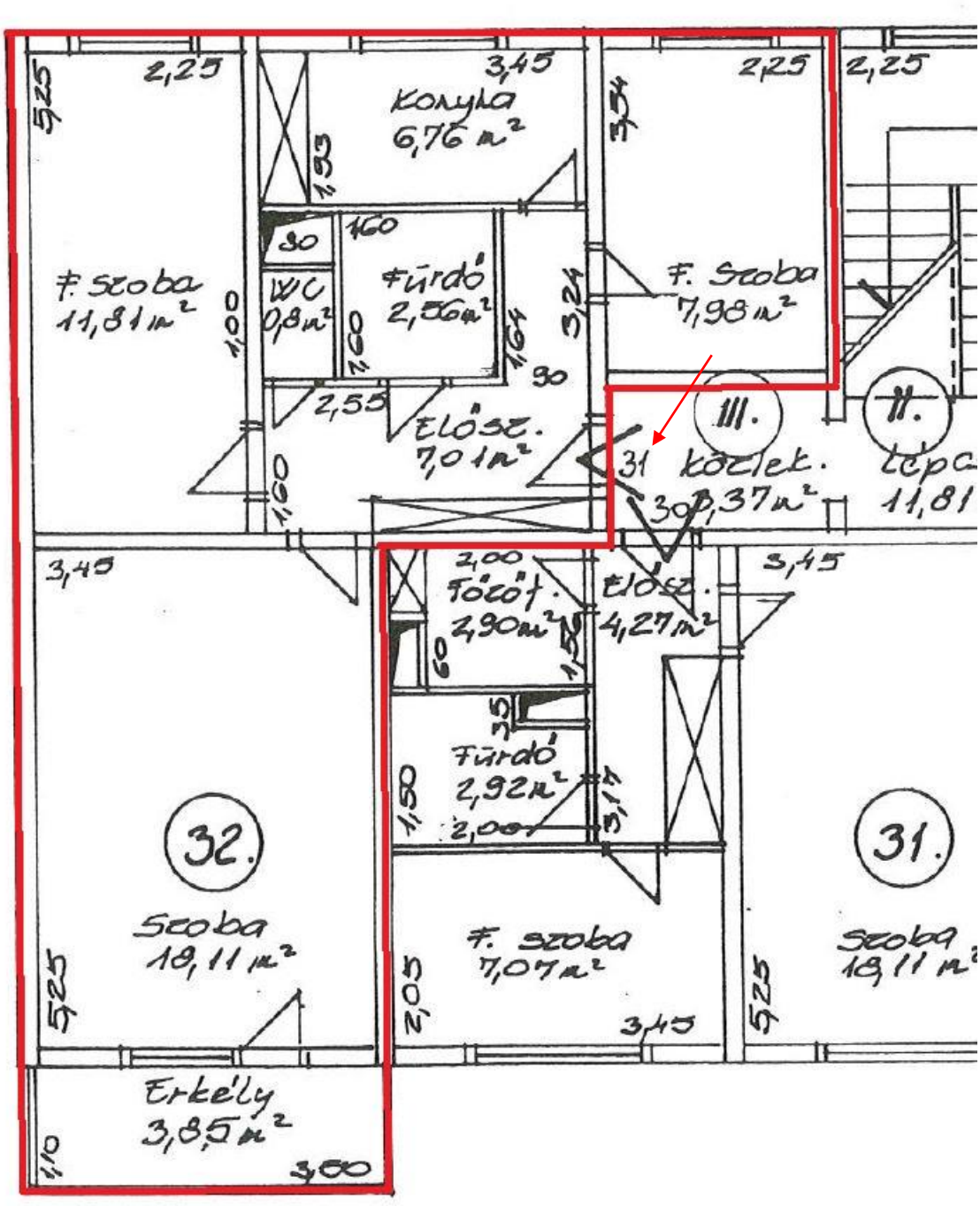
XVI. Gondnoki iroda:

Neptun u. 102.	7.96 m^2

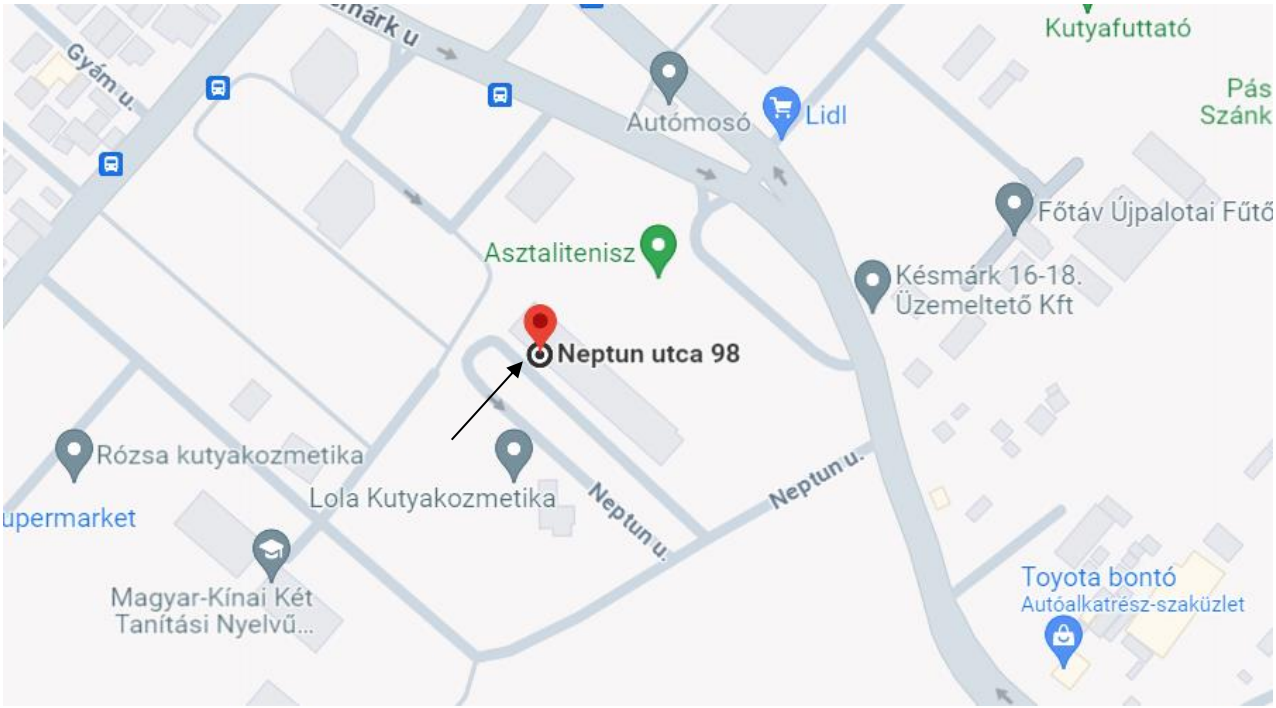
XVII. Alap- és felmenő falak

32. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10512/32 számú tulajdoni lapon 82937/28/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Neptun u. 98. szám VII. emelet 31. ajtó 1+2*1/2 szobás, 55.03 m^2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 712/100000 hányad.

ALAPRAJZ


2,25
3,45
Konyha
6,76 m²
2,25
2,25
F. szoba
11,81 m²
WC
0,8m²
Fürdő
2,56m²
F. Szoba
7,98 m²
Előtér.
7,01m²
III.
31 közlek.
30 2,37m²
II.
Lépc
11,81
3,45
Főtér.
2,90m²
Előtér.
4,27m²
3,45
Fürdő
2,92m²
32.
Szoba
18,11 m²
F. szoba
7,07m²
31.
Szoba
18,11 m²
Erkély
3,85m²
3,00

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi bejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. fürdőszoba



10. előszoba



11. konyha



12. szoba



13. félszoba



14. félszoba



15. vízórák



16. wc



17. erkély

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 37. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332075/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/63/A/4 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Kõrakás park 38. 1. emelet. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	2 2	2096/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999976/1999/

2. bejegyzõ határozat: 99555/1990/
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 229*

Helyrajzi szám: *91158/63*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *1592*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*2 785 889*
F 18	Becsült érték	*2003*	*2 785 889*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 229*

Helyrajzi szám: *91158/63*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 2 785 889*	*2 785 889*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 229* Helyrajzi szám: *91158/63*

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:	*Kõrakás park 38-43*
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 : *1592*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 229* Helyrajzi szám: *91158/63*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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:	*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	*2010*		*6 249 560*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2010*		*37 529 560*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 229 Helyrajzi szám: 91158/63 A/4

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Kõrakás park 38-43
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 38 I. emelet ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 68
L 04		közös tulajdoni hányada:	2046/100000
L 05	A lakásból résztulajdon:		2046/100000
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 2	L 13	m²:	31.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	17.7
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	6.4
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	8.3
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba 1	L 29	m²:	2.6
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m²:	.8
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db: 1	L 35	m²:	1
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	1.7
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	69.7
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	69.7

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *4. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 229* Helyrajzi szám: *91158/63* *A/4*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2003*	*443 814*
L 43	Becsült érték	*2004*	*8 263 814*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,* *68*

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 3,3 m2-es erkély 1/2-es szorzóval van beszámítva az alapterületbe az alapító okiratnak megfelelõen. A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *4. / 3.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 229* Helyrajzi szám: *91158/63* *A/4*

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 443 814*	*443 814*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 38. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1569-4/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Nagy Andrea

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 09.		
	Benyújtó:	[redacted]		
	Születési hely, idő:	[redacted]		
	Anyja neve:	[redacted]		
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 38. 1. emelet 4. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/63/A/4	**Bérbeadás jogcíme:**	lakásbérleti jog folytató
	Alapterület:	70 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	2046/100.000		
	Szobák száma:	2+2 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	1978.04.17.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	1592 m²		
	Lakások száma összesen:	43 db	**Ebből önkormányzati:**	4 db
	Társasházzá alakítás:	**1990. augusztus 2.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 38. 1. emelet 4. ajtó	1978.04.17. –2023.10.09.	45 év 5 hónap 22 nap
ÖSSZESEN:		**1978.04.17. –2023.10.09.**	**45 év 5 hónap 22 nap**
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** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Kőrakás park 38. 1. emelet 4. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1978. április 17. 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 Kőrakás park 38. 1. emelet 4. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Kőrakás park 38. 1. emelet 4. ajtó szám alatti lakás Bérlő 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0075

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Kőrakás park 38. 1. em. 4.



szám alatti

91158/63/A/4 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0075
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Kőrakás park 38. 1. em. 4.
Helyrajzi száma	:	91158/63/A/4
Ingatlan megnevezése	:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás
Szobák száma	:	2 + 2 félszoba
Komfortfokozat	:	összkomfortos
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	70 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	70 m² Fajlagos m2 ár: 628 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	794 m²
Eszmei hányad	:	2096 / 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: **44 000 000 Ft**

azaz **Negyvennégymillió- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 410 000 Ft**

azaz **Egymillió-négyszáztízezer- 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 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 15.

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):	1157 Budapest, Kőrakás park 38. 1. em. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	70,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/63/A/4
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 kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén 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 2017/18-ban utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, amelyen egységes nemesvakolat kapott helyet. Az épület 38-as szám alatti lépcsőházából 43 lakás közelíthető meg.

Az értékelt lakás az épület legfelső nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A felületképzések egységesek, kerámia és laminált parketta elhelyezett. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben és a konyhában csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárók műanyag tok- és szárnyszerkezettel készültek, a homlokzat felújításával nagyságrendileg egy időben cserélve. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, a fürdőben enyhe vakolatpergés, amely az állékonyságot nem befolyásolja.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk. A lakás műszakilag és esztétikailag összességében átlagos 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:	1970/80-as évek	
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint + 3 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:	hőszigetelt, egységes nemesvakolattal ellátott	jó

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:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	jó
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:	2017/18	jó
Felújítás tárgya:	homlokzat szigetelése, ablakok cseréje	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	794 m²		
Eszmei hányad:	2096	/	100000
Albetétre jutó telek terület:	16,64 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**1 410 000 Ft**	,	**Egymillió-négyszáztízezer- Ft .**

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 38. 1. em. 4.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	70 m²	70 m²	69 m²	70 m²
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/m²**	**637 681 Ft/m²**	**572 143 Ft/m²**
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*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
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	*szigetelt*	közepes **5%**	szigetelt **0%**	szigetelt **0%**
Összes korrekció*:		**15%**	**0%**	**10%**
Korrigált egységár:		**619 521 Ft/m²**	**636 406 Ft/m²**	**629 357 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***628 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**44 000 000 Ft**		
azaz: Negyvennégymillió- 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, 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, Kőrakás park 38. 1. em. 4.	XV. Ker. Páskom park	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	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^2/hó):		2 829	2 829	2 656
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**0%**	**5%**	**4%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 829 Ft/m2/hó	2 970 Ft/m2/hó	2 765 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 854 Ft/m2/hó**		

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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 854 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***2 157 624 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	64 729 Ft
Igazgatási költségek:	2%	43 152 Ft
Egyéb költségek:	5%	107 881 Ft
Költségek összesen:		***215 762 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 941 862 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***27 700 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

27 700 000 Ft

azaz **Huszonhétmillió-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 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:	44 000 000 Ft	100%	44 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**44 000 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

44 000 000 Ft

azaz, **Negyvennégymillió- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 38. 1. em. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **44 000 000 Ft**

azaz **Negyvennégymillió- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 15.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Saját

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332075/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/63/A/4 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Kõrakás park 38. 1. emelet. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	2 2	2096/100000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999976/1999/

2. bejegyzõ határozat: 99555/1990/
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 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. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi IV.és XV.kerületi Ingatlankezelő Vállalat, Budapest,IV.,Munkásotthon u.66-68. a 10589 sz. tulajdoni lapon , 91158/63 hrsz. alatt felvett,a természetben Budapest,XV.Kőrakás park 38-43.szám alatti,a Magyar Állam 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 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 mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 1592 m².
II. Az alap, a külső körítőfalak, a lakásokat elválasztó közfalak, födémek, tetőszerkezet, tetőfedés, külső homlokzati burkolás, a lakóház bejárati kapui és bejárati lépcsői.
III. Pincei lejáratok, közlekedők, előterek.
IV. Gépészeti búvóterek és csőfolyosók.

V. Lomkamrák, takarítókamrák.
VI. Szárítók, gyermekkocsi tárolók.
VII. Szeméttároló helyiségek.
VIII. Lépcsőházak a beépített épületgépészeti védőszerkényekkel.
IX. Shunt szellőzők.
X. Elektromos fővezeték a külön leágazó vezetékig.
XI. Gázvezeték a külön leágazó vezetékig.
XII. Ivó és melegvíz gerincvezetékek.
XIII. Ejtővezetékek és szennyvíz alapvezetékek.
XIV. Központi fűtés előremenő és visszatérő - lakáson kívüli - vezetékei.
XV. Kaputelefonok.
XVI. Házvilágítási szerelvények és házvilágítási hálózat.
XVII. Levélszekrények.
XVIII. Ház körüli járda.
XIX. Központi TV antennarendszer.

A közös tulajdon 100000/100000 eszmei 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 az alábbiak szerint:

1. A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt Kőrakás park 38.sz. Fszt. 1.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából és 2 db erkélyből álló öröklakás, 71 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2145/100000 hányada.

2. A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt Kőrakás park 38.sz. Fszt. 2.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából,erkélyből álló öröklakás 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2096/100000 hányada.

3. A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt Kőrakás park 38.sz. 1.em. 3.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából és 2 db erkélyből álló öröklakás, 71 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2145/100000 hányada.

4. A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal je-

lölt, Kőrakás park 38.sz. I.em. 4.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából ,erkélyből álló öröklakás, 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2096/100000 hányada.

5. A Magyar Államot illeti a terveken 5. számmal jelölt Kőrakás park 38.sz. II.em. 5.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából és 2 db erkélyből álló öröklakás 71 m² alapterülettel, s a közös tulajdonból hozzá tartozó 2145/100000 hányad.

6. A Magyar Államot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Kőrakás park 38.sz. II.em. 6.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából,erkélyből álló öröklakás, 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2096/100000 hányada.

7. A Magyar Államot illeti a terveken 7. számmal jelölt Kőrakás park 38.sz. III.em. 7.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából és 2 db erkélyből álló öröklakás 71 m² alapterülettel, s a közös tulajdonból hozzá tartozó 2145/100000 hányad.

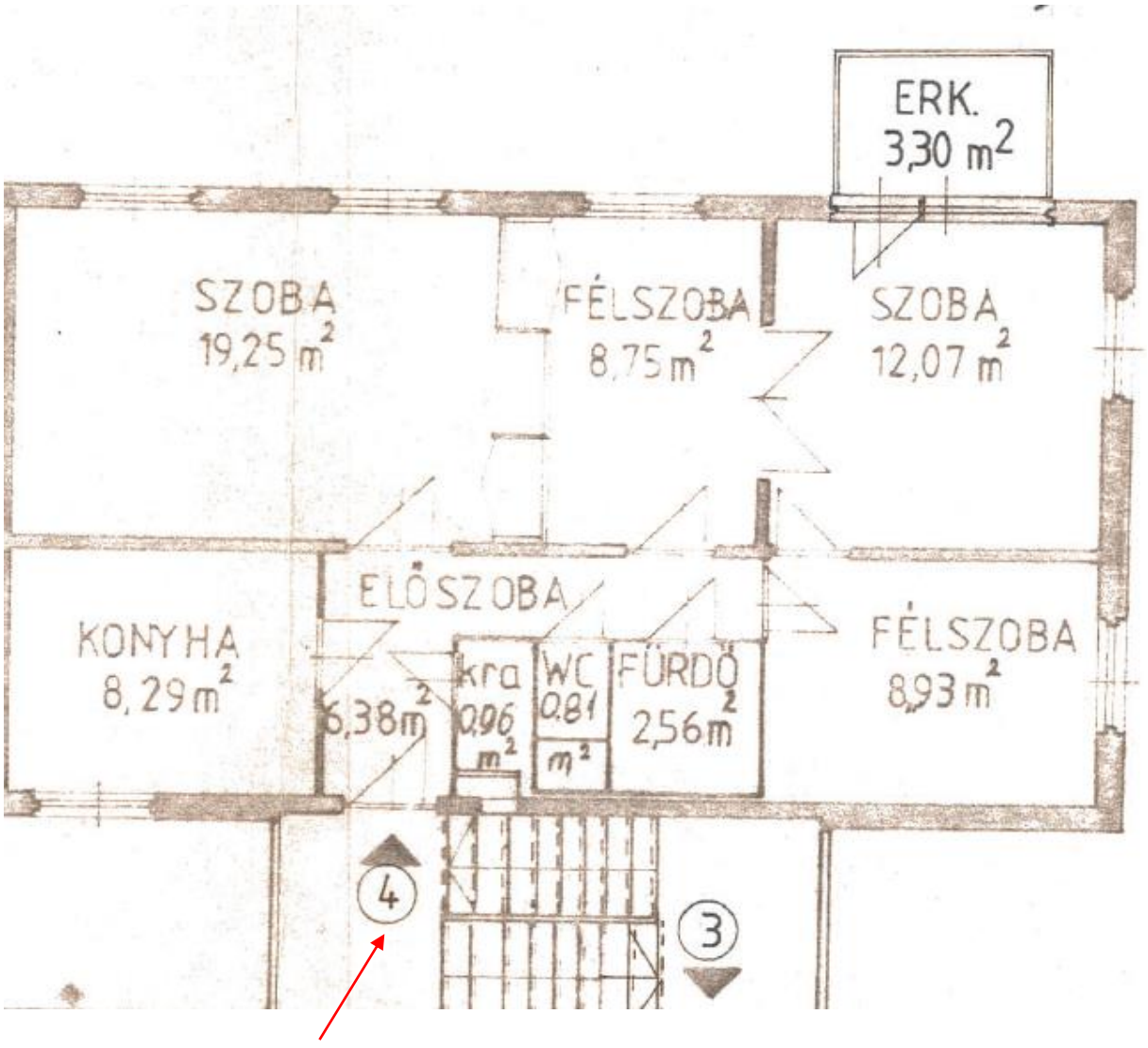
8. A Magyar Államot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Kőrakás park 38.sz. III.em. 8.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából ,erkélyből álló öröklakás, 70 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2096/100000 hányada.

9. A Magyar Államot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Kőrakás park 39.sz. Fszt. 1.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló öröklakás, 68 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2046/100000 hányada.

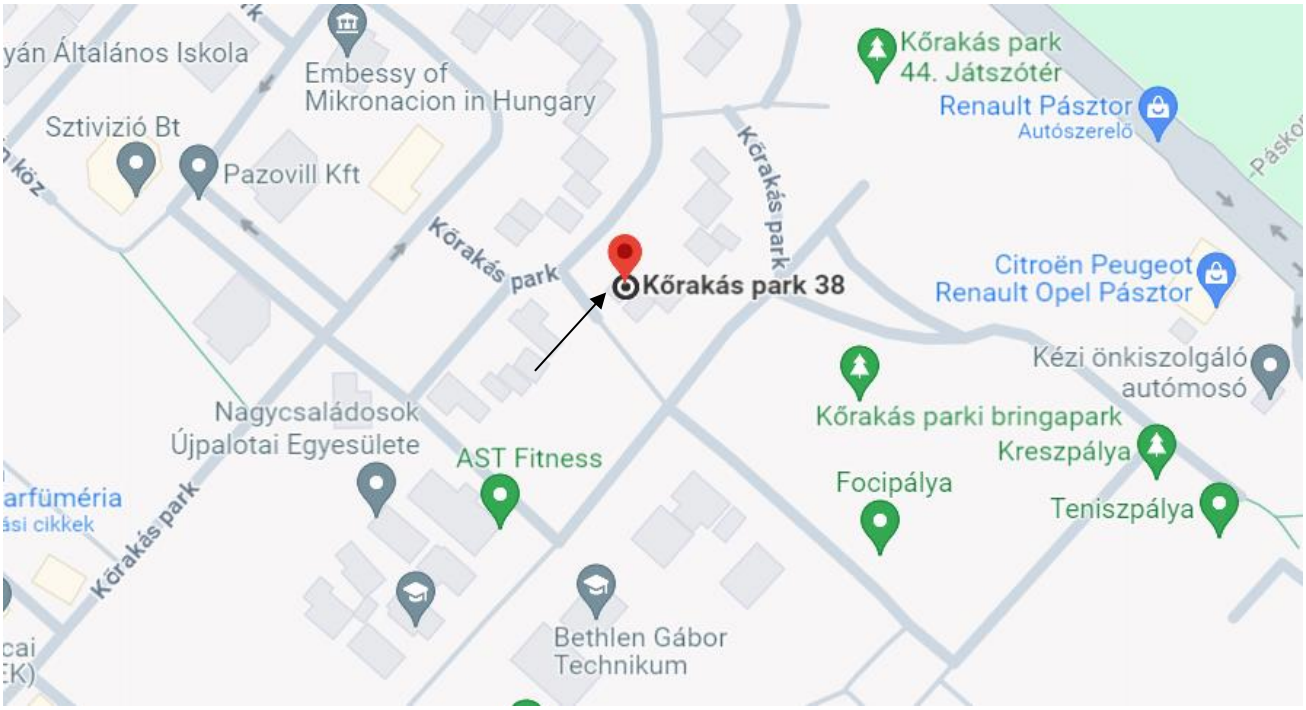
10. A Magyar Államot illeti a terveken 10. számmal jelölt Kőrakás park 39.sz. Fszt. 2.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló öröklakás, 68 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 2046/100000 hányada.

11. A Magyar Államot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Kőrakás park 39.sz. I.em. 3.sz. alatti 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló öröklakás, 68 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdon-

ALAPRAJZ


ERK.
3,30 m2
SZOBA
19,25 m2
FÉLSZOBA
8,75 m2
SZOBA
12,07 m2
ELŐSZOBA
KONYHA
8,29 m2
6,38 m2
kra
0,96
m2
WC
0,81
m2
FÜRDŐ
2,56 m2
FÉLSZOBA
8,93 m2
4
3

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi bejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. előszoba



08. villanyóra



09. fürdőszoba



10. konyha



11. konyha



12. szoba



13. félszoba



14. klíma



15. wc



16. vízóra



17. félszoba

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 40. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332076/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/69/A/31 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Kõrakás park 62. 3. emelet. ajtó:7.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	67	2 1	205/10000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999980/1999/

2. bejegyzõ határozat: 118260/1994/1994.06.01
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 118260/1994/1994.06.01
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/1992.06.26
jogcím: eredeti felvétel 118260/1994/1994.06.01
jogállás: tulajdonos
név: BP.FÕVÁROS XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 305*

Helyrajzi szám: *91158/69*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *1571*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*70.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*2 028 947*
F 18	Becsült érték	*2003*	*2 028 947*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 305*

Helyrajzi szám: *91158/69*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 2 028 947*	*2 028 947*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 305* Helyrajzi szám: *91158/69*

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:	*Kõrakás park 59-64*
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 : *1571*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 305* Helyrajzi szám: *91158/69*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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	*2013*		*3 488 711*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2013*		*26 603 711*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 305 Helyrajzi szám: 91158/69 A/31

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Kõrakás park 59-64
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: 62 III. emelet ajtó: 7.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 67
L 04		közös tulajdoni hányada:	205/10000
L 05	A lakásból résztulajdon:		205/10000
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		valamennyi közmû 11
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 2	L 13	m²:	31.9
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	8.8
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	3.6
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	8.1
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba 1	L 29	m²:	2.5
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m²:	.9
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	2.7
L 34	Tároló helyiség:		db: 1	L 35	m²:	1.1
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db: 1	L 38	m²:	7.5
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	67.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	67.1

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 305* Helyrajzi szám: *91158/69* *A/31*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2003*	*373 334*
L 43	Becsült érték	*2004*	*8 078 334*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,* *68*

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *1. / 3.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 305* Helyrajzi szám: *91158/69* *A/31*

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 373 334*	*373 334*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 41. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesítes@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1542-4/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Nagy Andrea

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 28.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 62. 3. emelet 7. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/69/A/31	**Bérbeadás jogcíme:**	új kiutalás
	Alapterület:	67 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	205/10.000		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	**Kezdete:**	1978.05.03.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	n.a.		
	Lakások száma összesen:	48 db	**Ebből önkormányzati:**	3 db
	Társasházzá alakítás:	**1994. március 30.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Kőrakás park 62. 3. emelet 7. ajtó	1978.05.03.–2023.09.28.	45 év 4 hónap 25 nap
ÖSSZESEN:		**1978.05.03.–2023.09.28.**	**45 év 4 hónap 25 nap**
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** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Kőrakás park 62. 3. emelet 7. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1978. május 3. 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 Kőrakás park 62. 3. emelet 7. ajtó szám alatti lakás érlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Kőrakás park 62. 3. emelet 7. ajtó szám alatti lakás érlő 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0076

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Kőrakás park 62. 3. em. 7.



szám alatti

91158/69/A/31 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0076
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Kőrakás park 62. 3. em. 7.
Helyrajzi száma	:	91158/69/A/31
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	:	67 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	67 m² Fajlagos m2 ár: 555 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	1571 m²
Eszmei hányad	:	205 / 10000
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: **37 200 000 Ft**

azaz **Harminchétmillió-kettőszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 740 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- 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 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 15.

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):	1157 Budapest, Kőrakás park 62. 3. em. 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	67,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/69/A/31
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 kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A pince, földszint + 3 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton 2010 környékén utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, amelyen egységes nemesvakolat kapott helyet. Ekkor történt meg a homlokzati nyílászárók cseréje is. Az épület 62-es szám alatti lépcsőházából 8 lakás közelíthető meg.

Az értékelt lakás az épület harmadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja az eredetileg beépített lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A felületképzések nem részesültek felújításban az elmúlt évtizedekben, a fal- és padlóburkolatok jellemzően elhasználódott, felújítandó állapotban vannak. A padozaton – jellemzően az épület építése óta cserében nem részesült – linóleum és padlószőnyeg elhelyezett, a falfelületek festetettek tapétázottak, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak.
Statikai hibára utaló jeleket, penészedést nem tapasztaltunk.
Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk. A lakás műszakilag és esztétikailag összességében közepes, felújítandó 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	**Műszaki állapot**
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	átlagos
Épület homlokzata:	hőszigetelt, egységes nemesvakolattal ellátott	jó

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, tapétázott, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	közepes
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:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	1571 m²		
Eszmei hányad:	205	/	10000
Albetétre jutó telek terület:	32,21 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**2 740 000 Ft**	,	**Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**

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 62. 3. em. 7.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	67 m²	70 m²	69 m²	70 m²
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/m²**	**637 681 Ft/m²**	**572 143 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com / 33869924	saját adatbázis	ingatlan.com / 33310524
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	*ingatlan-nyilvántartás*	hasonló **1%**	hasonló **0%**	hasonló **1%**
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	*felújítandó*	közepes **-5%**	felújított **-10%**	közepes **-5%**
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	*szigetelt*	közepes **5%**	szigetelt **0%**	szigetelt **0%**
Összes korrekció*:		**1%**	**-10%**	**-4%**
Korrigált egységár:		**541 947 Ft/m²**	**576 464 Ft/m²**	**546 969 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***555 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**37 200 000 Ft**		
azaz: Harminchétmillió-kettőszázezer- 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, 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, Kőrakás park 62. 3. em. 7.	XV. Ker. Páskom park	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	67	**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^2/hó):		2 829	2 829	2 656
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-10%**	**0%**	**-6%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 554 Ft/m2/hó	2 837 Ft/m2/hó	2 507 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 633 Ft/m2/hó**		

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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 633 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 905 239 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	57 157 Ft
Igazgatási költségek:	2%	38 105 Ft
Egyéb költségek:	5%	95 262 Ft
Költségek összesen:		***190 524 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 714 715 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***24 500 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 500 000 Ft

azaz **Huszonnégymillió-ötszázezer- 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:	37 200 000 Ft	100%	37 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**37 200 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

37 200 000 Ft

azaz, **Harminchétmillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 62. 3. em. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **37 200 000 Ft**

azaz **Harminchétmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 4.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 15.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Sajnó

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332076/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/69/A/31 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Kõrakás park 62. 3. emelet. ajtó:7.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	67	2 1	205/10000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999980/1999/

2. bejegyzõ határozat: 118260/1994/1994.06.01
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 118260/1994/1994.06.01
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/1992.06.26
jogcím: eredeti felvétel 118260/1994/1994.06.01
jogállás: tulajdonos
név: BP.FÕVÁROS XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Alapító Okirat

Alapító Okirat olyan 48 albetétes lakóépületről, melyet Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata a 130/1994. (III. 16.) 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 10594 sz. tulajdoni lapon, a 91158/69 hrsz. alatt felvett, természetben a XV. Kőrakáspark 59-64. sz. alatt lévő 1571 m² 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 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szabályozzák.

A. Közös tulajdoni illetőségek

I. Telek 1571 m²

II. Az épület függőleges teherhordó és határoló szerkezetei (alapozások, falszerkezetek a válaszfalak kivételével)

III. Az épület vizszintes 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 vizszintes és függőleges közlekedésre szolgáló szerkezetek és tartozékaik (lépcsők, folyosók, korlátok)

VII. Vizszintes és függőleges - a közös területekhez tartozó - burkolatok és felületképzések (vakolatok, lábazatok, falburkolatok, járdák)

VIII. Nyilászárók tertozékaikkal, 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.

Továbbá:

Kőrakáspark 59.

X/1-3	pincei tároló, lomkamra, takarítókamra	15,37 m²
XI/1-3	pincei közlekedők, előterek	20,44 m²
XII.	szeméttároló	11,39 m²
XIII.	szárító	8,21 m²
XIV.	gyerekkocsi tároló	7,84 m²
XV/1-4	gépészeti búvótér	65,82 m²
XVI/1-5	lépcsőház	szintenként 12,38 m²
XVII/1-2	közműaknák	2x0,48 m² = 0,96 m²
XVIII.	külső lépcső	4,50 m²
XIX/1-2	lapostető	74,46 m² + 86,15 m² = 160,61 m²
XX/1-4	szellőztetők	4x1,12 m² = 4,48 m²

Kőrakáspark 60.

XXI/1-3	pincei tároló, lomkamra, takarítókamra	26,27 m²
XXII/1-3	pincei közlekedők, előterek	21,12 m²
XXIII.	szárító	8,21 m²
XXIV.	gyerekkocsi tároló	7,84 m²
XXV/1-4	gépészeti búvótér	65,82 m²
XXVI/1-5	lépcsőház	szintenként 12,38 m²
XXVII/1-2	közműaknák	2x0,48 m² = 0,96 m²
XXVIII.	külső lépcső	4,50 m²
XXIX/1-2	lapostető	74,46 m² + 86,15 m² = 160,61 m²
XXX/1-4	szellőztetők	4x1,12 m² = 4,48 m²

Kőrakáspark 59-64.

36./ A 91158/69/A/36. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 36. számmal jelölt **Kőrakáspark 63. 01. em. 4.** számú két szobás és két félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő) 67,09 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,23 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 211/10.000 hányadrész.

37./ A 91158/69/A/37. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 37. számmal jelölt **Kőrakáspark 63. 02. em. 5.** számú két szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (gardrob, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő) 67,09 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 205/10.000 hányadrész.

38./ A 91158/69/A/38. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 38. számmal jelölt **Kőrakáspark 63. 02. em. 6.** számú két szobás és két félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő) 67,09 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,23 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 211/10.000.hányadrész.

39./ A 91158/69/A/39. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 39. számmal jelölt **Kőrakáspark 63. 03. em. 7.** számú két szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (gardrob, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő) 67,09 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 205/10.000 hányadrész.

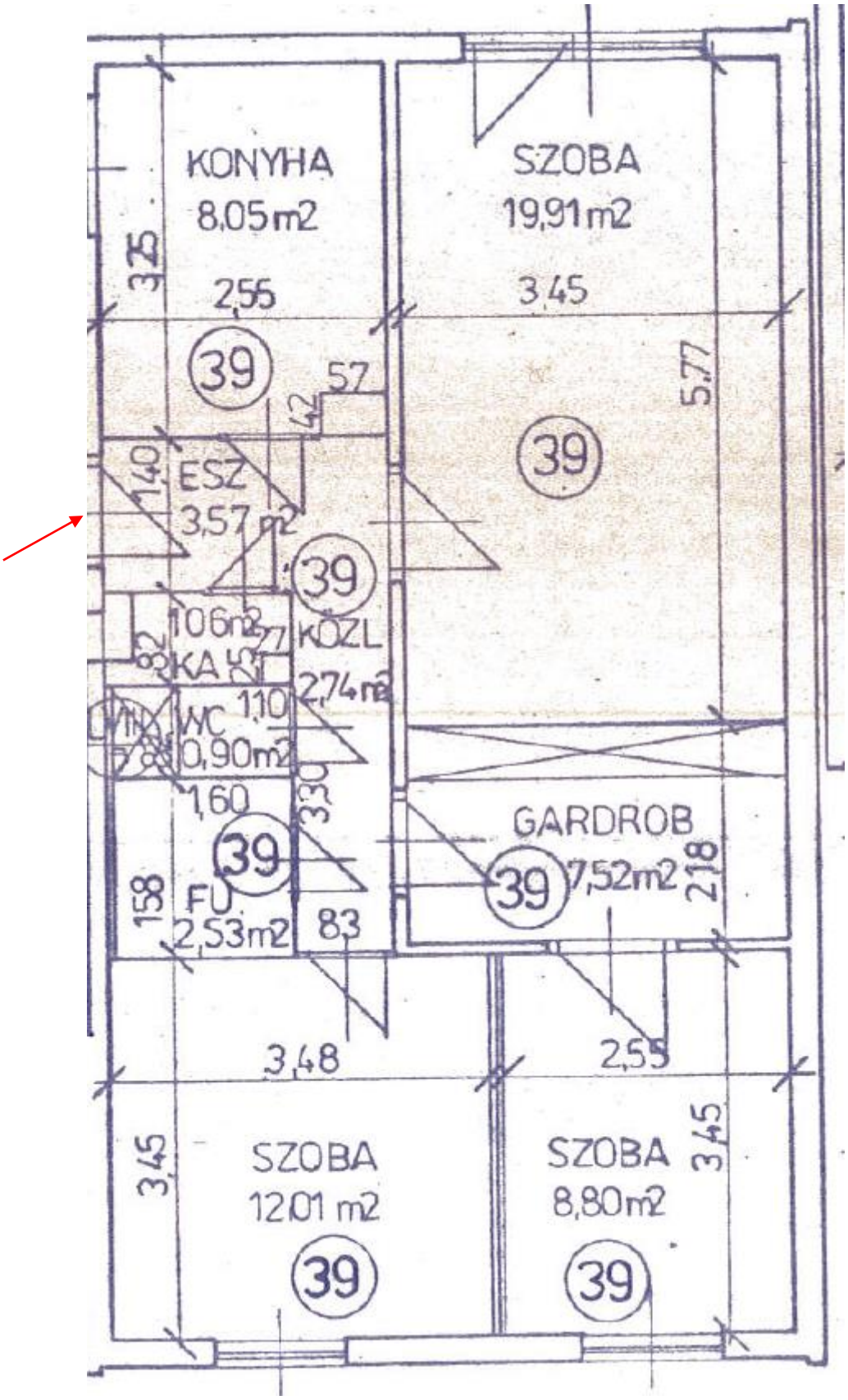
40./ A 91158/69/A/40. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 40. számmal jelölt **Kőrakáspark 63. 03. em. 8.** számú két szobás és két félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő) 67,09 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3,23 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 211/10.000 hányadrész.

Kőrakáspark 64.

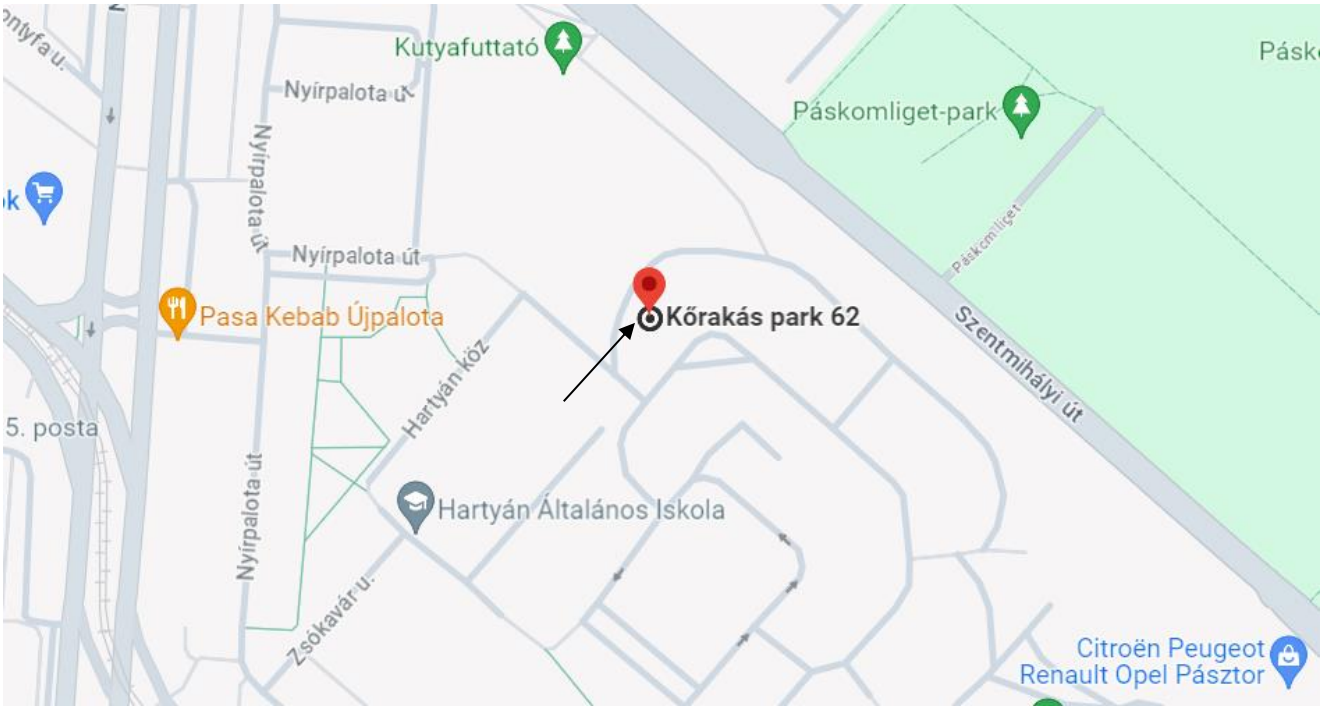
41./ A 91158/69/A/41. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 41. számmal jelölt **Kőrakáspark 64. Fszt. 1.** számú két szobás és két félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő) 67,09 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 6,46 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 216/10.000 hányadrész.

42./ A 91158/69/A/42. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 42. számmal jelölt **Kőrakáspark 64. Fszt. 2.** számú két szobás és két félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő) 67,09 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 205/10.000 hányadrész.

ALAPRAJZ


KONYHA
8,05m2
SZOBA
19,91m2
3,25
2,55
3,45
39
57
42
5,77
1,40
ESZ
3,57m2
39
106m2
KÖZL
KA
2,74m2
1,10
WC
0,90m2
1,60
3,30
GARDROB
39
7,52m2
2,18
158
FU
2,53m2
83
3,48
2,55
3,45
SZOBA
12,01 m2
SZOBA
8,80m2
3,45
39
39

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. lépcsőházi bejárat



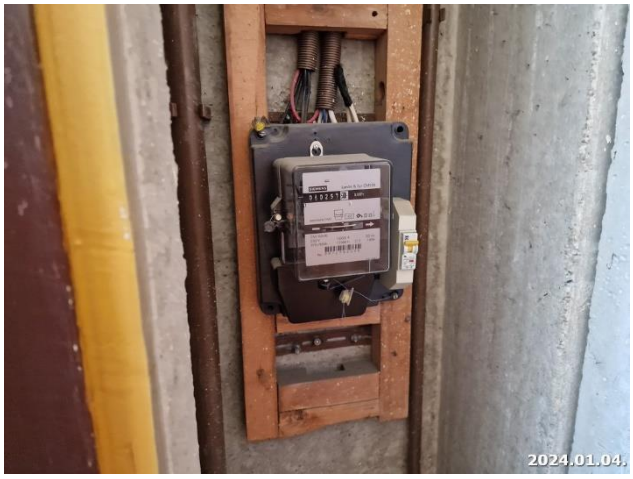
05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. fürdőszoba



10. előszoba



11. konyha



12. szoba



13. szoba



14. előszoba



15. ablakszerkezet



16. félszoba



17. vízórák

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 43. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332078/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/176/A/64 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Kontyfa utca 10. 13. emelet. ajtó:63.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/3648	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyzõ határozat: 125786/1992/1992.06.22
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 125786/1992/1992.06.22
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 125786/1992/1992.06.22
jogállás: tulajdonos
név: FÕVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenõ tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 224*

Helyrajzi szám: *91158/176*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *514*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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:	%:	*85.0*
F 10	OTÉK, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Elválasztott rendszerû csapadék-*	*5*
F 15	Tüzivíz vezeték:	*Vezetékes*	*2*
F 16	Gáz ellátás:	*Földgáz*	*3*

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	*2004*	*1 890 677*
F 18	Becsült érték	*2003*	*1 890 677*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 224*

Helyrajzi szám: *91158/176*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 1 890 677*	*1 890 677*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 224* Helyrajzi szám: *91158/176*

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:	*Kontyfa utca 10*
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 : *514*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 224* Helyrajzi szám: *91158/176*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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:	*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	*2018*		*12 603 042*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2018*		*86 237 542*
I 33.0	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,*	*70*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 224 Helyrajzi szám: 91158/176 A/64

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Kontyfa utca 10
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: XIII. emelet ajtó: 63.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 35
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/3648
L 05	A lakásból résztulajdon:		35/3648
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		gáz-víz 7
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	18
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 1	L 21	m²:	7.2
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	4
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	3
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba WC-vel 2	L 29	m²:	2.9
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db:	L 32	m²:	
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db:	L 35	m²:	
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	35.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	35.1

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *4. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 224* Helyrajzi szám: *91158/176* *A/64*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2008*	*549 727*
L 43	Becsült érték	*2008*	*4 574 727*
L 44	Állagmutató	*5*	*60-79% - megfelelõ,* *68*

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: *4. / 3.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 224* Helyrajzi szám: *91158/176* *A/64*

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	*2003*	*+ 307 467*	*307 467*
L 42.2	Bruttó érték változás	*2008*	*+ 242 260*	*549 727*

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 44. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesites@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1585-4/2023

Ügyintézés helye:
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:
Nagy Andrea

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 12.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1156 Budapest, XV. kerület Kontyfa utca 10. 13. emelet 63. ajtó**		
	Helyrajzi száma:	91158/176/A/64	**Bérbeadás jogcíme:**	új kiutalás
	Alapterület:	35 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	35/3648		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	**Kezdete:**	1978.07.02.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	n.a.		
	Lakások száma összesen:	72 db	**Ebből önkormányzati:**	13 db
	Társasházzá alakítás:	**1992. június 04.**		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Kontyfa utca 10. 13. emelet 63. ajtó	1978.07.02. –2023.10.12.	45 év 3 hónap 10 nap
ÖSSZESEN:		**1978.07.02. –2023.10.12.**	**45 év 3 hónap 10 nap**
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** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni**.

4. **Főépítészi vélemény**

A Kontyfa utca 10. 13. emelet 63. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs van**

Sipos Gábor
Főépítész

5. **Összefoglaló javaslat**

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1978. július 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.

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 Kontyfa utca 10. 13. emelet 63. ajtó szám alatti lakás ... 'érlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Kontyfa utca 10. 13. emelet 63. ajtó szám alatti lakás ... bérlő 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

* a megfelelő aláhúzandó
** 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
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0077

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Kontyfa utca 10. 13. em. 63.



szám alatti

91158/176/A/64 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0077
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1156 Budapest, Kontyfa utca 10. 13. em. 63.
Helyrajzi száma	:	91158/176/A/64
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	35 m² Fajlagos m2 ár: 749 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	514 m²
Eszmei hányad	:	35 / 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: **26 200 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **420 000 Ft**

azaz **Négyszázhúszezer- 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 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 15.

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):	1156 Budapest, Kontyfa utca 10. 13. em. 63.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/176/A/64
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 Kontyfa utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában 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 fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 13 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 jelek nem tapasztalhatók. A társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek megfelelő, karbantartott állapotban vannak.

Az értékelt lakás az épület legfelső lakószintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja az eredetileg beépített lemez radiátorokkal, a fűtési hő átalánydíjas, a HMV egyedileg mért. A felületképzések egységesek, szóbeli tájékoztatás alapján a fal- és padlóburkolatok 2000-2010 közötti időszakban cserélve. A padozaton laminált parketta és kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A műanyag tok- és szárnyszerkezettel készített homlokzati nyílászárókat mintegy 15 éve építették be. 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	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 13 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	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, csempeburkolattal ellátott	átlagos
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű 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:	2000-2010 között	jó
Felújítás tárgya:	fal- és padlóburkolatok felújítása, homlokzati nyílászárók cseréje	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	514 m²		
Eszmei hányad:	35	/	3648
Albetétre jutó telek terület:	4,93 m²		
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²		
Értékmódosító tényező:	0,5		önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**420 000 Ft**	,	**Négyszázhúszezer- Ft .**

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, Kontyfa utca 10. 13. em. 63.	Budapest, XV. Újpalota	Budapest, XV. Zsókavár	Budapest, XV. Drégelyvár
Alapterület	35 m²	36 m²	35 m²	35 m²
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	28 000 000 Ft	28 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**747 500 Ft/m²**	**720 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 32807446	ingatlan.com - 33490457	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%**	hasonló **0%**
általános műszaki állapot/színvonal	*jó*	jó **0%**	felújítandó **10%**	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. 1970*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
ház műszaki állapota	*közepes*	közepes **0%**	szigetelt **-5%**	szigetelt **-5%**
Összes korrekció*:		**0%**	**5%**	**0%**
Korrigált egységár:		**748 995 Ft/m²**	**756 000 Ft/m²**	**740 571 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***749 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**26 200 000 Ft**		
azaz: Huszonhatmillió-kettőszázezer- 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: Új nyílászárók, külön hálószoba, új fürdőszoba, víz és villanyvezeték, önálló kerthasználat, gázkonvektoros fűtés.

2. adat: Felújított állapotú, a gépészetet is teljes egészében felújították. A szobák laminált padlóval burkoltak, a wc és a zuhanyzós fürdőszoba pedig járólappal. Az ablak fakeretes, duplaüveges nyílászáró, redőnnyel. A fűtést konvektor biztosítja.

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:	1156 Budapest, Kontyfa utca 10. 13. em. 63.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	35	**35**	**35**	**38**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**140 000**	**140 000**	**145 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 600	3 600	3 434
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**0%**	**0%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m2/hó	3 600 Ft/m2/hó	3 445 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 548 Ft/m2/hó**		

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, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 548 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 341 144 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	40 234 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 823 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 057 Ft
Költségek összesen:		***134 114 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 207 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***17 200 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 200 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-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:	26 200 000 Ft	100%	26 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**26 200 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 200 000 Ft

azaz, **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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, Kontyfa utca 10. 13. em. 63.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **26 200 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 15.

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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Sajnó

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332078/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/176/A/64 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Kontyfa utca 10. 13. emelet. ajtó:63.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	35/3648	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyzõ határozat: 125786/1992/1992.06.22
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 125786/1992/1992.06.22
jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 125786/1992/1992.06.22
jogállás: tulajdonos
név: FÕVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenõ tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

72

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A PALOTA HOLDING RT. , Budapest, XV. Pattogós u.4/a., a 10680 sz. tulajdoni lapon, 91158/176 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Kontyfa u. 10. 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 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. Telek 514 m².
II. Alap és felmenőfalak (panelek), pillérek, szellőzők.
III. Körbemenő födém burkolat nélkül, valamint a

záróföldém, a lapostető szigeteléssel.
IV. A tetőn kívüli szellőzők, villámvédelmi szerkezettek.
V. Bádogszerkezetek (szegélyek, párkányfedések).
VI. Külső homlokzati panel, üvegburkolat, előtetők.
VII. Bejárati kapuk, szélfogók, előcsarnok.
VIII. A földszinten található irodahelyiség, gyerekkocsi tároló, főkapcsoló és szemétledobó helyiség, hőközpont.
IX. A szerelőszinten található rekeszek, tárolók közlekedő helyiségekkel.
X. A lakószinteken levő takarítószerraktár, a szemétledobó és méröhelyiség.
XI. Lépcsőházak és közlekedői előterek.
XII. Felvonó és felvonógépház.
XIII. Házvilágítási berendezések.
XIV. Víznyomó vezeték a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
XV. Gázgerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztó berendezésig.
XVI. Csatornavezeték a külön tulajdontól a telekhatárig.
XVII. Távfűtési ágvezeték a hőközponttól a külön tulajdonban lévő hőleadóig. Valamint a közös helyiségek hőleadói.
XVIII. Levélszekrények és kukásedények.
XIX. Épületkörüli 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 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:

1.
Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Kontyfa u. 10. III. emelet 1. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzőfülke mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületü öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/3648 eszmei hányad.

2.
Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Kontyfa u. 10. III. emelet 2. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, hall,

Az önkormányzatot illeti a terveken 62. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIII. emelet 61. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, hall, gardrób, WC és kamra mellékhelyiségből álló, 65 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 65/3648 eszmei hányad.

63.
Az önkormányzatot illeti a terveken 63. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIII. emelet 62. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, hall, gardrób, WC és kamra mellékhelyiségből álló, 65 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 65/3648 eszmei hányad.

64.
Az önkormányzatot illeti a terveken 64. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIII. emelet 63. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint fürdőszoba+WC, főzőfülke és előszoba mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/3648 eszmei hányad.

65.
Az önkormányzatot illeti a terveken 65. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIII. emelet 64. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, gardrób és WC mellékhelyiségből álló, 52 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 52/3648 eszmei hányad.

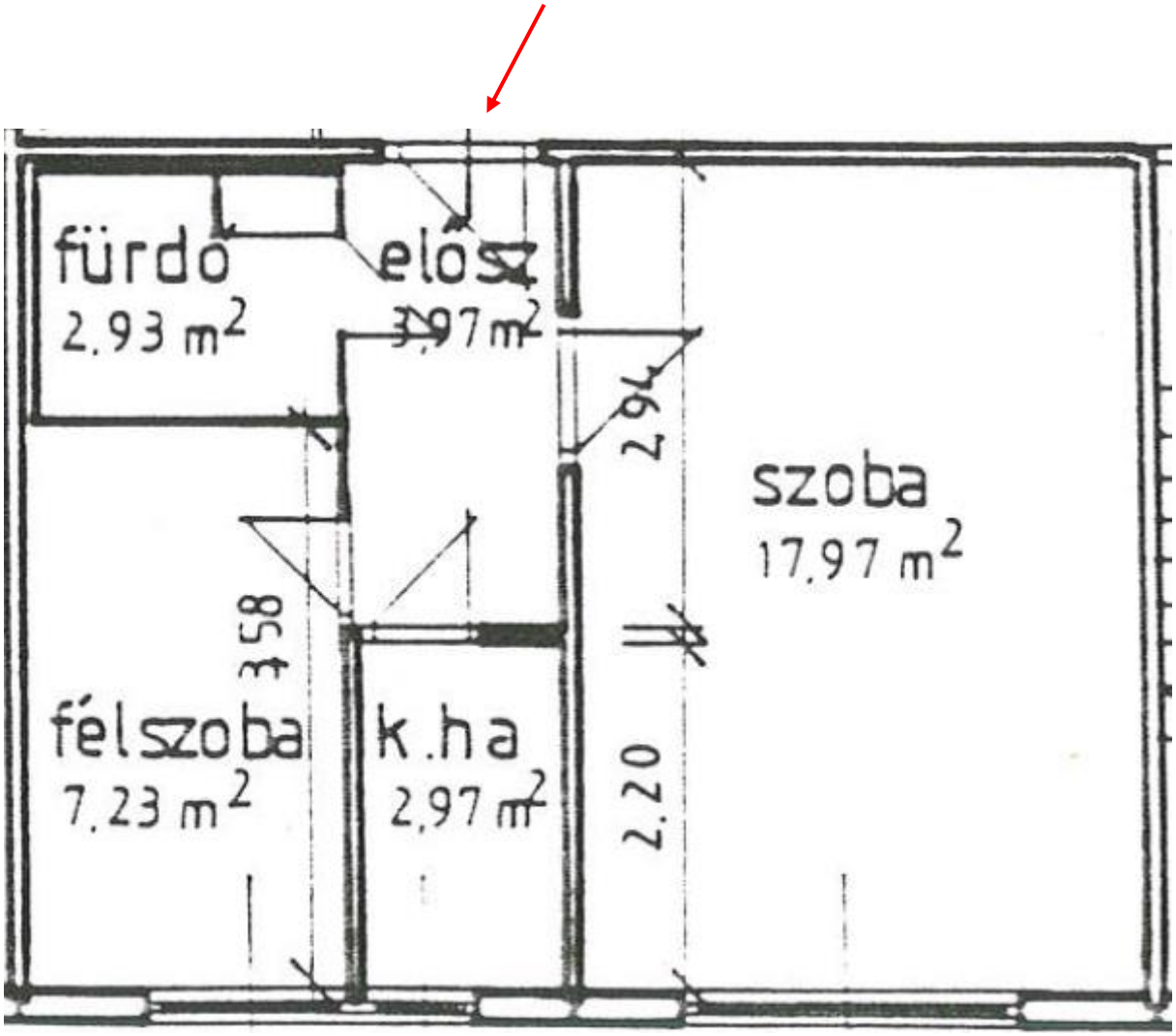
66.
Az önkormányzatot illeti a terveken 66. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIII. emelet 65. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, gardrób és WC mellékhelyiségből álló, 52 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 52/3648 eszmei hányad.

67.
Az önkormányzatot illeti a terveken 67. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIV. emelet 66. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzőfülke mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 35/3648 eszmei hányad.

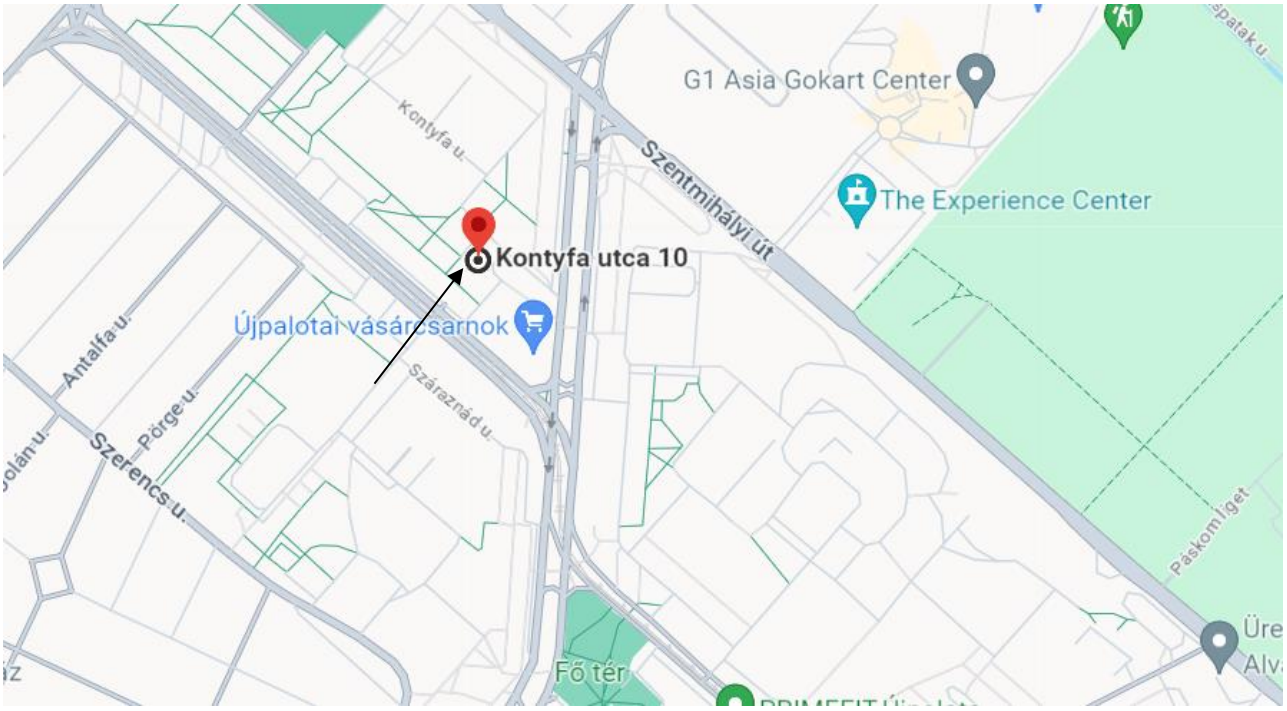
68.
Az önkormányzatot illeti a terveken 68. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIV. emelet 67. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, hall, gardrób, WC és kamra mellékhelyiségből álló, 65 m² alapterületű **öröklakás**, valamint a közös tulajdonból 65/3648 eszmei hányad.

69.
Az önkormányzatot illeti a terveken 69. számmal jelölt Kontyfa u. 10. XIV. emelet 68. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, hall,

ALAPRAJZ


fürdő
2.93 m2
előtér
3.97 m2
2.94
szoba
17.97 m2
3.58
félszoba
7.23 m2
k.ha
2.97 m2
2.20

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi bejárat



05. lift/lépcsőház



06. lakás bejárata



07. előszoba



08. villanyóra



09. konyha



10. konyha



11. szoba



12. félszoba



13. fürdőszoba



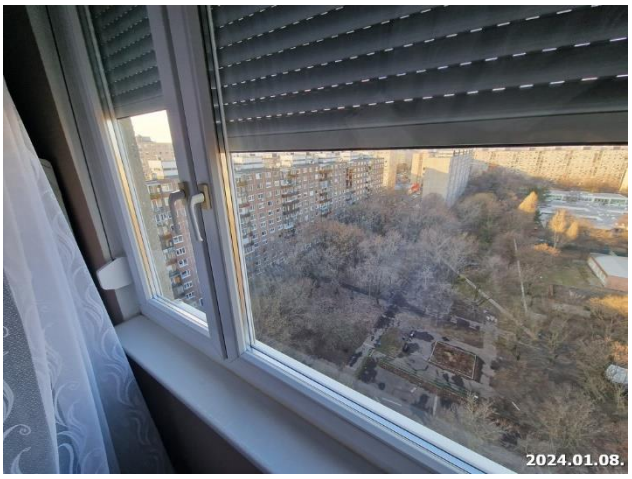
14. mennyezet



15. vízóra



16. radiátor



17. ablakszerkezet

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 46. melléklete

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332079/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület **91158/99/A/53 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókavár utca 6. 11. emelet. ajtó:53.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	53	1 2	53/3766	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999974/1999/

2. bejegyzõ határozat: 79452/1994/1994.02.28
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 79452/1994/1994.02.28
jogcím: kisajátítás 19440/1968/1968.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 79452/1994/1994.02.28
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 269*

Helyrajzi szám: *91158/99*

Sorszám: *1*

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	*Lakóépülettel beépíthetõ építési*	*2*
F 02	A mûvelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha :	m² : *519*
F 04	A terület aranykorona értéke:		*.00*
F 05	A mûvelés 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, fõvárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közmüvesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	*Van*	*2*
F 12	Ivóvíz ellátottság:	*Vízellátás közmûves hálózatról*	*3*
F 13	Szennyvíz elvezetés:	*Közcsatorna hálózatba bekötött*	*2*
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	*Egyesített rendszerû közcsat.*	*6*
F 15	Tüzivíz 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*	*2 141 483*
F 18	Becsült érték	*2019*	*2 141 483*

Leirás:

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"

F

lapszám: *2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 269*

Helyrajzi szám: *91158/99*

Sorszám: *1*

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	*2004*	*+ 2 196 586*	*2 196 586*
F 17.2	Bruttó érték változás	*2019*	*- 55 103*	*2 141 483*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: *1.* / *1.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 269* Helyrajzi szám: *91158/99*

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:	*Zsókavár utca 6*
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 : *519*
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 levõ épületek, építmények:		db : *1*
I 13	Mûemléki és természeti védettség:		*Nincs védettség* *1*

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Ingatlan "I"	I

lapszám: *1. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 269* Helyrajzi szám: *91158/99*

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelõi, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelõ	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	*2019*		*19 900 950*
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	*2019*		*100 924 339*
I 33.0	Állagmutató	*4*	*40-59% - tûrhetõ,*	*50*

Adatrögzítés:		Adatellenõrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 269 Helyrajzi szám: 91158/99 A/53

Jogi rendezettsége: Rendezett 1

A lakás fôbb jellemzôi

L 01	A lakás postai címe:		Zsókavár utca 6
L 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsôház: XI. emelet ajtó: 53.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m²: 53
L 04		közös tulajdoni hányada:	53/3766
L 05	A lakásból résztulajdon:		53/3766
L 06	A lakás forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:		Összkomfortos 1
L 08	Közmüellátottság:		valamennyi közmû 11
L 09	Vízmérôvel való ellátottság:		Van 2
L 10	Fütési mód:		távfûtés 1
L 11	Melegvíz ellátottság:		Táv 2

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyi-ségek:	szoba:	db: 1	L 13	m²:	18
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m²:	
L 16		szoba étkezôfülkével:	db:	L 17	m²:	
L 20		félszoba:	db: 2	L 21	m²:	17.8
L 22		hall:	db:	L 23	m²:	
L 24		lakó elôtér:	db: 1	L 25	m²:	5.2
L 26	Fôzô helyiség fajtája:	Fõzõkonyha 1		L 27	m²:	5.7
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdôhelyiség fajtája:	Fürdõszoba 1	L 29	m²:	2.5
L 30		Fürdôhelyiség fajtája:		L 31	m²:	
L 31		WC:	db: 1	L 32	m²:	.8
L 33	Közlekedési helyiség:				m²:	
L 34	Tároló helyiség:		db: 1	L 35	m²:	2.9
L 36	Müterem területe:				m²:	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	L 38	m²:	
L 39	A lakáshoz tartozó külsô tartózkodók:				m²:	
L 40	A lakás területe összesen:				m²:	52.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m²:	52.9

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

lapszám: *2. / 2.*

Ingatlanjelleg: *11222 - 269* Helyrajzi szám: *91158/99* *A/53*

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	*2008*		*585 823*
L 43	Becsült érték	*2008*		*6 497 579*
L 44	Állagmutató	*3*	*20-39% - nem megfelelõ,*	*28*

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

Ingatlanjelleg: 11222 - 269 Helyrajzi szám: 91158/99 A/53

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 162 884	162 884
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 394	163 278
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 422 545	585 823

Adatrögzítés:		Adatellenôrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.10.

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 47. melléklete

XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÚJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZOI 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
berlakasertekesítes@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/1551-4/2023

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 bérlő által benyújtott vételi szándékról

1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	**Benyújtás időpontja:**	2023. október 03.		
	Benyújtó:	[redacted]	[redacted]	
	Születési hely, idő:	[redacted]	[redacted]	
	Anyja neve:	[redacted]		
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	**Pontos címe:**	**1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 6. 9. emelet 53.**		
	Helyrajzi száma:	91158/99/A/53	**Bérbeadás jogcíme:**	lakáscsere
	Alapterület:	53 m²	**Bérleti jogviszony típusa:**	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	53/3.766		
	Szobák száma:	1+2 félszobás	**Bérleti díj kategória:**	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	**Kezdete:**	2007.05.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	**Telek nagyság:**	519 m²		
	Lakások száma összesen:	72	**Ebből önkormányzati:**	14 db
	Társasházzá alakítás:	**1994. március 10.**		

2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony (ok):

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár u. 22. földszint 1.
	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Típusa:	határozatlan
	Kezdete:	1986.09.01.

3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 22. földszint 1.	1986.09.01 - 2007.04.30.	20 év 8 hónap
2.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 6. 9. emelet 53.	2007.05.01 - 2023.10.03. bérlőtárs	16 év 5 hónap
ÖSSZESEN:		**1986.09.01-2023.10.03.**	**37 év 1 hónap**
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE *17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			**45 %**

3. Vételár megfizetésének módja

A Bérlőtársak a formanyomtatványon tett nyilatkozatuk szerint **a tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kívánnak igénybe venni.**

4. Főépítészi vélemény

A Zsókavár utca 6. 11. emelet 53. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya/külön véleménye*

nincs **van****

Budapest Főváros XV. ker. Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda 1.

Sipos Gábor
Főépítész

5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy érlő bérleti jogviszonya **1986. szeptember 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 Bérlőtársak részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest. XV. kerület Zsókavár u. 6. 11. emelet 53. ajtó szám alatti lakás és Bérlőtársak részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel, 2023 DEC 19.

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

* a megfelelő aláhúzandó
** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Zsókavár utca 6. 11. emelet 53. ajtó szám alatti lakás
Tamás Bérlőtársak 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.

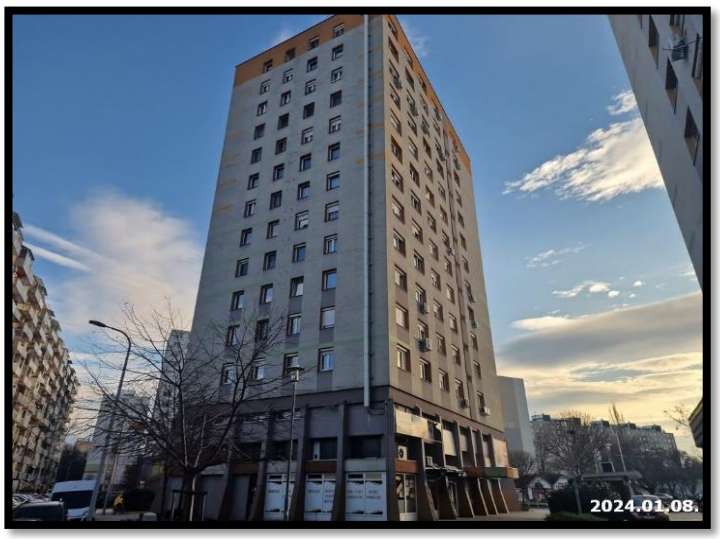
Cserdiné Németh Angéla
polgármester

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0078

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Zsókavár u. 6. 11. em. 53.



szám alatti

91158/99/A/53 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	UJP-0078
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1157 Budapest, Zsókavár u. 6. 11. em. 53.
Helyrajzi száma	:	91158/99/A/53
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 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	53 m² Fajlagos m2 ár: 591 000 Ft/m²
Társasház telek területe	:	519 m²
Eszmei hányad	:	53 / 3766
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: **31 300 000 Ft**

azaz **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **620 000 Ft**

azaz **Hatszázhúszezer- 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 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 12.

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):	1157 Budapest, Zsókavár u. 6. 11. em. 53.
Tulajdoni lap szerinti területe:	53,0 m²
Helyrajzi száma:	91158/99/A/53
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 fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 13 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított. A homlokzaton mintegy 15 éve került elhelyezésre utólagos hőszigetelő rendszer, melyen egységes nemesvakolat elhelyezett, szerkezeti hibára utaló jelek nem tapasztalhatók. A társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek megfelelő, karbantartott állapotban vannak.

Az értékelt lakás az épület tizenegyedik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja az lemez radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással. A felületképzések egységesek, szóbeli tájékoztatás alapján a fal- és padlóburkolatok 2007-ben felújítva. A padozaton laminált parketta és kerámialap elhelyezett, a falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A műanyag tok- és szárnyszerkezettel készített homlokzati nyílászárókat a homlokzat szigetelésével egy időben építették be. 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	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 13 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:	hőszigetelő rendszerrel, nemesvakolattal ellátott	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	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, hőszigetelő üvegezéssel ellátott	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	2007	jó
Felújítás tárgya:	fal- és padlóburkolatok felújítása, homlokzati nyílászárók cseréje	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**átlagos**

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 becsérték. 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 (tiszta 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%) = lakások: 4,5-8,5 %, 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 tégla 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:	519 m²	
Eszmei hányad:	53	/ 3766
Albetétre jutó telek terület:	7,30 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	**620 000 Ft**	, **Hatszázhúszezer- Ft .**

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. 6. 11. em. 53.	**Budapest, XV. Nyírpalotai út**	**Budapest, XV. Nyírpalotai út**	**Budapest, XV. Neptun**
Alapterület	53 m²	53 m²	53 m²	55 m²
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/m²**	**602 830 Ft/m²**	**603 818 Ft/m²**
Adat forrása:		ingatlan.com - 33843317	ingatlan.com - 33767912	ingatlan.com - 33929203
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	*ingatlan-nyilvántartás*	nagyobb **0%**	nagyobb **0%**	nagyobb **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*	kedvezőbb **-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	*jó szigetelt*	kedvezőtlenebb **5%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
Összes korrekció*:		**0%**	**-5%**	**0%**
Korrigált egységár:		**592 642 Ft/m²**	**572 689 Ft/m²**	**606 233 Ft/m²**
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		***591 000 Ft/m²***		
Becsült piaci érték:		**31 300 000 Ft**		
azaz: Harmincegymillió-háromszázezer- 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, 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 u. 6. 11. em. 53.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	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^2/hó):		2 887	3 833	3 273
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-5%**	**-10%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 742 Ft/m2/hó	3 454 Ft/m2/hó	3 116 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 104 Ft/m2/hó**		

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		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 104 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 776 730 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	53 302 Ft
Igazgatási költségek:	2%	35 535 Ft
Egyéb költségek:	5%	88 836 Ft
Költségek összesen:		***177 673 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 599 057 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***22 800 000 Ft***

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:	31 300 000 Ft	100%	31 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	22 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**31 300 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 300 000 Ft

azaz, **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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. 6. 11. em. 53.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **31 300 000 Ft**

azaz **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2024. január 8.
Szakvélemény érvényessége	:	360 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2024. január 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	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapitó okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Sajátó

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/332079/2023

2023.12.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/99/A/53 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókavár utca 6. 11. emelet. ajtó:53.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	53	1 2	53/3766	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 999974/1999/

2. bejegyzõ határozat: 79452/1994/1994.02.28
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 79452/1994/1994.02.28
jogcím: kisajátítás 19440/1968/1968.07.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: eredeti felvétel 79452/1994/1994.02.28
jogállás: tulajdonos
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés ideje: 1994 FEB 28

Ügyiratszáma: 79.432/94.

Előirat száma:

Melléklet:

Előadó:

Társasházi tulajdoni alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10618 sz. tulajdoni lapon, 91158/99 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Zsókavár u. 6.szám alatti, a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosai, a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítják 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:

Határozat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra (ingatlanrészre) a bejegyzés az okiratban foglalt tartalommal

megtörtént.

Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31. sz. tvr. 23. §-a szerint a kézbesítésétől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezés illetékköteles.

Budapest, 1994.

ingatlannyilvántartási előadó

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

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

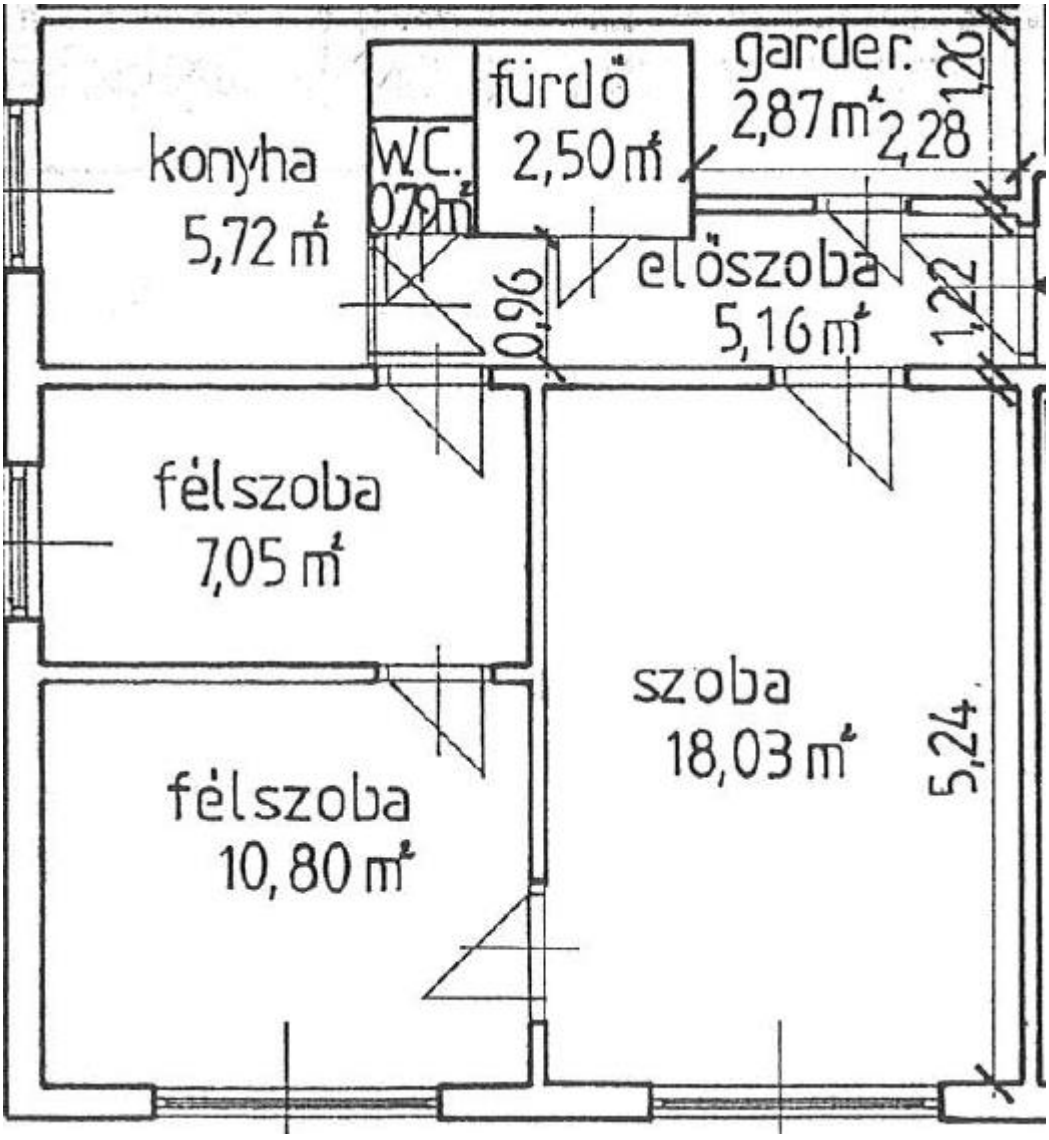
I. Telek: 519 m² .
II. Az alap és felépítmény külső és belső teherhordó és válaszfalak, pillérek.

III. Közbensö födém burkolat nélkül, valamint a záróföldém, a lapostetö szigetelései.
IV. A tetön kívüli gépészeti szerelvények, szellözök, villámvédelmi szerkezetek.
V. Bádogosszerkezetek (szegélyek, párkányfedések).
VI. Külsö homlokzati panel, üvegburkolat, illetve a homlokzat és a homlokzati nyílászárók.
VII. Bejárati kapuk, szélfogók (16.32 m²), elöcsarnok (41.75 m²).
VIII. A földszinten található gondnoki irodahelyiség (6.08 m²).
IX. A szerelöszinten található rekeszek, tárolók, közlekedöhelyiségekkel (319.96 m²).
X. Szintenkénti takarítószerraktár (10.55 m²).
XI. Szemétledobó berendezések és azok tartozékai, illetve a szintenkénti szemétledobó helyiségek (28.69 m²) és a földszinti szeméttároló (16,49 m²).
XII. Lépcsöházak (333.14 m² és közlekedö - elöterek 424.44 m², és a lépcsö alatti tárolók.
XIII. Felvonó a gépészeti és segédszerkezeteivel, valamint a liftgépház (92.68 m²), illetve annak nyílászáró szerkezetei, felületei, tetötéri elötér.
XIV. Elektromos kapcsolóhelyiség 4.95 m² a hozzá tartozó berendezésekkel, valamint az elektromos fövezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásméröjéig, a szintenkénti áramméröóra helyiségek (19.20 m²) és a közös tulajdonú helyiségek megvilágítását szolgáló szerelvények.
XV. Víz nyomóvezeték a telekhatartól a külön tulajdonba történö lekötésig.
XVI. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba történö lekötésig.
XVII. Csatorna ejtö és gyüjtövezeték a külön tulajdontól a telekhatárig.
XVIII. Távfütési ágvezeték a höközponttól a külön tulajdonban lévö höleadóig, valamint a közös helyiségek höleadói és a höközpont.
XIX. Melegvízvezeték, a cirkulációs vezeték a höközponttól a külön tulajdonba történö lekötésig.
XX. A közös tulajdonban maradó helyiségek nyílászárói és burkolatai.
XXI. Levélszekrények.
XXII. Épület körüli járda.
XXIII. Kaputelefon, TV antenna és tartozékai.

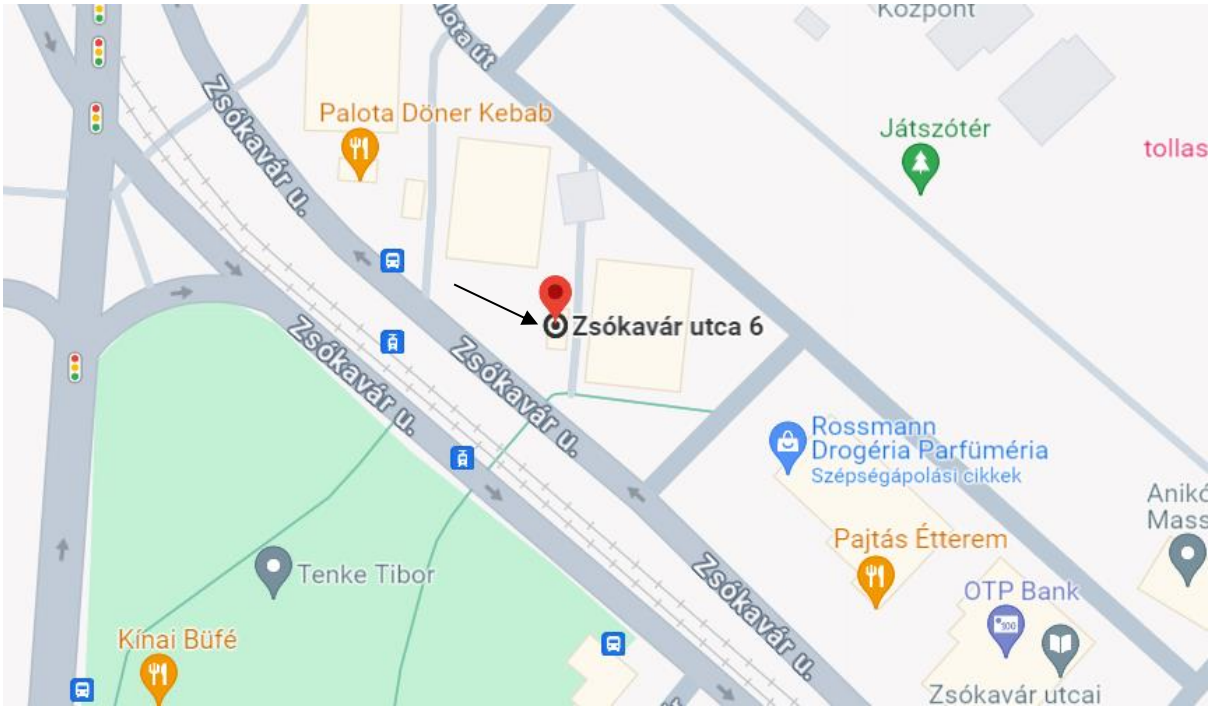
2)
A közös tulajdon 3766/3766, azaz háromezer hétszázhatvanhat/háromezer hétszázhatvanhat tulajdoni hányadból áll.

53.
Az önkormányzatot illeti a terveken 53. számmal jelölt Zsókavár u. 6. XI. emelet 53. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint konyha, gardrób, elöszoba, fürdöszoba és WC mellékhelyiségböl álló, 53 m² alapterületü öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/3766 eszmei hányad.

ALAPRAJZ


konyha
5,72 m²
W.C.
0,79 m²
fürdő
2,50 m²
garder.
2,87 m²
2,28
1,26
előszoba
5,16 m²
0,96
1,22
félszoba
7,05 m²
szoba
18,03 m²
5,24
félszoba
10,80 m²

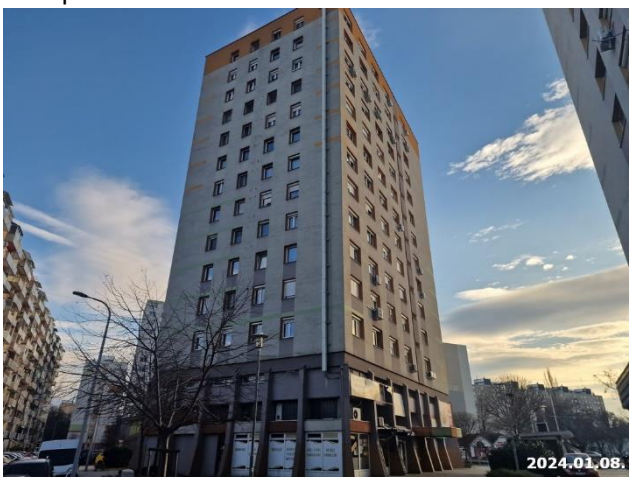
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház/lift



06. lakás bejárata



07. villanyóra



08. szoba



09. ablakszerkezet



10. előszoba



11. fürdőszoba



12. fürdőszoba



13. wc



14. félszoba



15. konyha



16. konyha



17. vízórák