

ELŐTERJESZTÉS

a Hajdúdorogi Főegyházmegye részére történő térítésmentes ingatlanátadás
szándékának kifejezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2025. SZEPT 11.

Átvette:.....

A Budapest XV. kerület, belterület 91158/220 helyrajzi számú, természetben a Budapest XV. kerület, Pattogós utca 3. szám alatti 3400 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonosa. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási terv szerint az ingatlan Ln-T/Al/Te-1 és ZKp/Ln-T jelű – nagyvárosias teleszerű beépítésű és közpark – nagyvárosias lakótelep területen – építési övezetekbe tartozik.

A Hajdúdorogi Főegyházmegye a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő Ingatlanon a XV. kerületben élő, görögkatolikus közösség lelki igényeinek szolgálata érdekében templom építését tervezi. A templom építése nemcsak a hitélet gazdagítását, hanem közösségük összetartozását és szellemi megerősödését nyújtja, ami hosszú távon a XV. kerület közösségi értékeit is tovább erősíti. E cél megvalósítása érdekében a Hajdúdorogi Főegyházmegye a 2025. július 21. napján kelt megkeresésében kérte az Ingatlan tulajdonjogának térítésmentes átadását.

Az Önkormányzat szerződött vagyonértékelője, a CPR -Vagyonértékelő Kft. által 2024. november 18. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a 3400 m² nagyságú, korlátozottan forgalomképes vagyonba tartozó ingatlan **becsült forgalmi értéke 121.360.000 Ft, mely megegyezik az Ingatlannak az Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott könyv szerinti bruttó értékével.**

Az Ingatlan jelenleg szabályozási tervvel érintett közterületként van nyilvántartva. Erre tekintettel a térítésmentes átadást megelőzően telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges az Ingatlan építési területként történő kialakítása érdekében.

A templomban a Hajdúdorogi Főegyházmegye rendszeres hitéleti feladatok ellátása mellett, aktív család-, gyermek-, ifjúságvédelmi és szociális tevékenység folytatását tervezi.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mót.) 108. § (2) bekezdése alapján „A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható:.... b) egyház, egyházi jogi személy részére hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami, önkormányzati – így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális – feladatok ellátásának elősegítése érdekében...” Ugyanezen szakasz (4) bekezdése értelmében „a helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell

jelölni azt a jogszabályban meghatározott feladatot vagy egyházi hitéleti feladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti."

Az ingyenes vagyonátadásról szóló döntés az Mötv. 42. § 16. pontja alapján a Képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

Az Egyházközség általi templomépítésből adódó hitéleti tevékenység erősödésére, melynek várható szerves velejárója a XV. kerület közösségi értékeinek erősödése is, javaslom az Ingatlan térítésmentes átadását Hajdúdorogi Főegyházmegye részére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. szeptember 11.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. melléklet: Pattogós u. 3. tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
2. melléklet: Hajdúdorogi Főegyházmegye megkeresése
3. melléklet: Pattogós u. 3. térképrészlet
4. melléklet: Értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2025. szeptember „10.”

Aláírás: 

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság
Jogi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közigazgatási Főosztály 2025. szeptember „10.”

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2025. szeptember „10.”

Aláírás: 

6. Meghívandók:

-

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdés b) pontja alapján – az igénylő egyházi jogi személy 2025. július 21. napján kelt írásbeli kérelmére hivatkozással – hitéleti feladatainak körében, vallásgyakorlás elősegítése céljából, szándékát fejezi ki a Hajdúdorogi Főegyházmegye (székhely: 4025 Debrecen, Petőfi tér 8.) részére Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest XV. kerület, belterület 91158/220 helyrajzi számú, természetben 1156 Budapest, Pattogós utca 3. szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 3400 m² nagyságú ingatlan térítésmentes átadása iránt.

Felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a telekalakítási eljárás lefolytatása érdekében.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. szeptember 25. (döntésre)

2026. április 30. (Ingatlan átadás)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 16. pontja, 50. §-a, 108. § (2) bekezdés b) pontja és (4) bekezdése.

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025. SZEPTEMBER 10.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2025. SZEPTEMBER 10.
..... hó n



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: 8000004/292705/2024

2024.11.06

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 91158/220 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Pattogós utca 3. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0 3400 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 255899/1/2002/02.09.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 80208/1996

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 255899/1/2002/02.09.30

- a T-68852 ttsz.térrajz alapján a 91158/211 hrsz.sz. ing.ból lejegyeztem 1740 m2, majd megosztottam 91158/220-223 hrsz-okra, a lejegyzés után a 91158/134 hrsz-hoz a 1740 m2 hozzájegyeztem és megosztottam a 91158/218-219 hrsz-ekre.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71081/1/2010/10.10.19

Vezetékjog

137 m2 területre, TVB-F-14/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 88546/2/2012/12.06.01

Vezetékjog

114 m2 területre, VMB-40/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	3400
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	beépítetlen	1
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	
F 12	Ivóvíz ellátottság:	
F 13	Szennyvíz elvezetés:	
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	
F 15	Tűzvíz vezetékek:	
F 16	Gáz ellátás:	

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2024	121 360 000
F 18	Becsült érték	2024	121 360 000

Leírás:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Földterület "F"	F
lapszám:	2.		
Ingatlanjelleg:	1 - 108	Helyrajzi szám: 91158/220	
		Sorszám: 1	

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2024	+ 121 360 000	121 360 000

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

1 - 108

Helyrajzi szám:

91158/220

Jogi rendezettség: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Kivett beépítetlen terület			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01	Budapest	Kerület:	15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314	Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Pattogós utca 3			
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 :	3400
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában			1
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon			2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:					
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:				db :	
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség			1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	1991. évi XXXIII. tv. 33.§./1/.	147
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	2002.09.30.	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok			
I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	Bp. XV.ker. Önkormányzat
		cím:	
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	
		név:	
		cím:	

Az ingatlan értékadatai				
	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2024		121 360 000
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2024		121 360 000
I 33.0	Állagmutató			

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:



HAJDÚDOROGI FŐEGYHÁZMEGYE

H-4025 Debrecen, Petőfi tér 8. Pf.: 113. ♦ Telefon: +36 (52) 870-560 ♦ E-mail: foegyhazi@hd.gorogkatolikus.hu

963/2025.

Tisztelt
Cserdiné Németh Angéla
polgármester asszony részére

1153 Budapest
Bocskai u. 3.

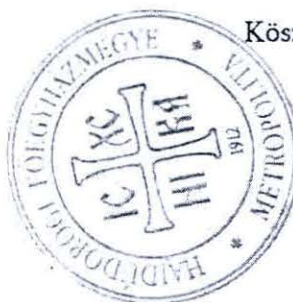
Tisztelt Polgármester asszony!

Ezúton szeretnénk kifejezni őszinte köszönetünket és hálánkat, hogy igen nagy jóindulattal fogadta megkeresésünket a helyi görögkatolikus közösség lelki igényeinek kielégítése érdekében. Mint azt szóban is jeleztük, a kerületben növekszik a görögkatolikus hívek száma. Ugyanakkor közülük sokakat nem tudunk elérni, nincs módunk a közösségünket hatékonyan szervezni. Ennek legfőbb oka az, hogy nincs saját közösségi terünk, nincs saját templomunk. Áttekintve a lehetséges megoldásokat, azt a tiszteletteljes kérést fogalmazzuk meg a Budapest Főváros XV. Kerület felé, hogy a Pattogós utca, hrsz: 91158/220 helyrajzi számú területet a törvények adta lehetőségek keretein belül adják át a helyben élő görögkatolikus hívek számára templomépítés céljára.

A templom építése nemcsak a hitélet gazdagítását, hanem közösségünk összetartozását és szellemi megerősödését is nyújtja, ami hosszú távon a XV. kerület közösségi értékeit is tovább erősíti. Ez a lehetőség nagy jelentőséggel bír számunkra, ezért köszönjük azt a bizalmat és támogatást, amelyet tanúsítanak irányunkban.

Életére és munkájára kérem Istenünk bőséges áldását!

Debrecen, 2025. július 21.



Köszönettel és tisztelettel

Kocsis Fülöp
metropolita

a(z)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete





CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0313
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1156 Budapest, Pattogós utca 3.



sám alatti

91158/220 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

Budapest, 2024. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0313
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Pestújhely
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Pattogós utca 3.
Helyrajzi száma	: 91158/220
Ingatlan megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: közpark
Övezeti besorolása	: Ln-T/Al/Te-1
Beépíthetőség	: 35%
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, nyilvántartás rendezéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 3400 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Értékelt alapterület	: 3400 m ² Fajlagos m2 ár: 35 695 Ft/m ²
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító 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

becsült forgalmi értéke:

121 360 000 Ft

azaz **Egyszázhuszonegymillió-háromszázhatvanezer- Ft .**

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

Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is.

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

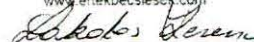
A megállapított érték kizárólag a földterületre vonatkozik, és nem tartalmaz burkolat ill. tereptárgy értéket.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. november 8.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. november 8.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. november 18.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesok.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, nyilvántartás rendezéséhez 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: 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, Pattogós utca 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	3400,0 m ²
Helyrajzi száma:	91158/220
Ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	közpark
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Tulajdoni lap szerint 3 db 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 Pattogós utcában.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

A forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes ingatlanok adásvétele nem jellemző, az ingatlanpiac változásai nincsenek direkt hatással a megállapított értékre.

4.3. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan nyitott közpark, amely egy nem kiépített kutya-futtatóval, valamint részben betonozott, aszfaltozott betétekkel rendelkezik, egyéb tereptárgyakkal. Közművek közül áram kiépített, csatorna telken belül, távhő kiállítás van, gáz, víz nincs. Övezeti besorolása nagyobb részen Ln-T/AI/Te-1, jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű -építési övezetek területe. Az északi része egy keskeny sávban cca. 1/6-od része ZKp/Ln-T övezetű.

A telek közmű ellátottsága:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	nincs
Csatorna:	telken belüli kiállítás
Vezetékes gáz közmű:	nincs

A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	Ln-T/AI/Te-1
Beépíthetősége:	35%
Szintterületi mutatója:	-
Terepszint alatti beépítési mértéke:	40%
Településen belüli elhelyezkedése:	Pestújhely
Beépítettség:	beépítetlen
Tájolás:	K-Ny-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Burkolat:	részben aszfalt
Burkolat állapota:	jó
Egyéb tereptárgy:	villanyoszlop, pad, szemeteskuka

Megjegyzés:

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. 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. Önkormányzati Ingatlanvagyon és forgalomképtelen ingatlanok értékbecslését a 1/2002.(BK8.) BMEÜM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv szerint készítjük.

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)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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.
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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) 2024. évi egységei 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Maradvány módszer: Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Pattogós utca 3.	Budapest, XV. ker. Ady Endre	Budapest, XV. ker. Rákospalota	Budapest, XV. ker. Rákospalota
megnevezése:	kivett beépítetlen terület	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	3 400	727	1 091	1 298
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		63 500 000	85 000 000	109 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 611	70 119	76 202
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-5%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés (belterület)		0%	-5%	-5%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
meglévő közművek		-10%	-5%	0%
övezeti besorolás		5%	5%	5%
bontandó épület		0%	5%	5%
jogi helyzet, osztatlan közös tulajdon		0%	0%	0%
alak, forma, lejtésviszonyok		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-5%	1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		70 478	66 881	76 808
Fajlagos átlagár:		71 389 Ft/m²		
Egyéb értékcsökkentő tény. Közcélú beépítés		-50%		
Módosított átlagár:		35 695 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		121 360 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Pestújhelyen lévő építési telek, víz, áram közművel.
Ingatlan.com/34399851
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m2) épülettel
(forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó
épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

121 360 000 Ft

azaz Egyszázhuszonegymillió-háromszázhatvanezer- 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 nem jellemző, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. A maradványelvű értékelés nem használható, a végső értéket ezért a piaci összehasonlítással számított érték adja.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	121 360 000 Ft	100%	121 360 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	121 360 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

121 360 000 Ft

azaz, **Egyszázhuszonegymillió-háromszázhatvanezer - Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (amennyiben 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:

Ingotlan címe: **1156 Budapest, Pattogós utca 3.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **121 360 000 Ft**
azaz **Egyszázhuszonegymillió-háromszázhatvanezer- Ft .**

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

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

Budapest, 2024. november 18.

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 ☒
- Övezeti leírás ☒
- Társasház alapító okirat (részlet) ☐
- Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) ☐
- Adásvételi szerződés ☐
- Ingotlan 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: 8000004/292705/2024

2024.11.06

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 91158/220 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Pattogós utca 3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

3400

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 255899/1/2002/02.09.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 80208/1996

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 255899/1/2002/02.09.30

- a T-68852 tisz.terrajz alapján a 91158/211 hrsz.sz. ing.ból lejegyeztem 1740 m2, majd megosztottam 91158/220-223 hrsz-okra, a lejegyzés után a 91158/134 hrsz-hoz a 1740 m2 hozzájegyeztem és megosztottam a 91158/218-219 hrsz-ekre.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71081/1/2010/10.10.19

Vezetékjog

137 m2 területre, TVB-F-14/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 88546/2/2012/12.06.01

Vezetékjog

114 m2 területre, VMB-40/2012.

jogosult:

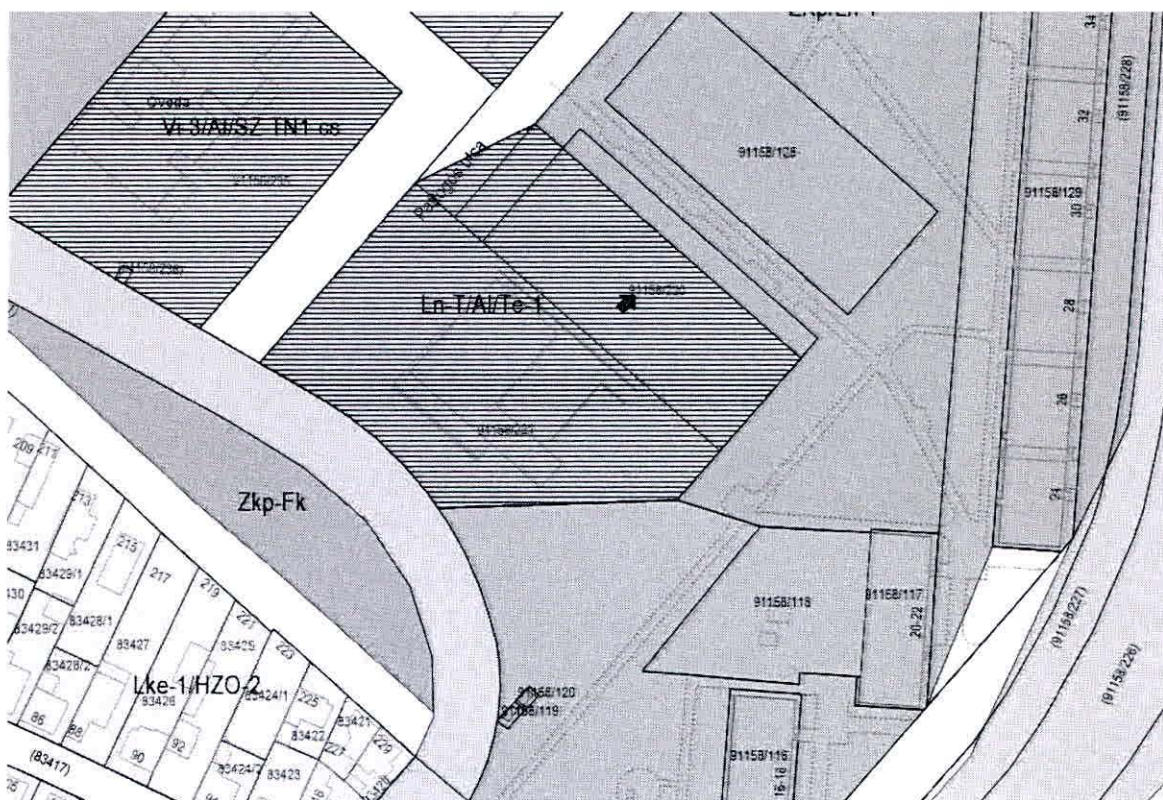
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

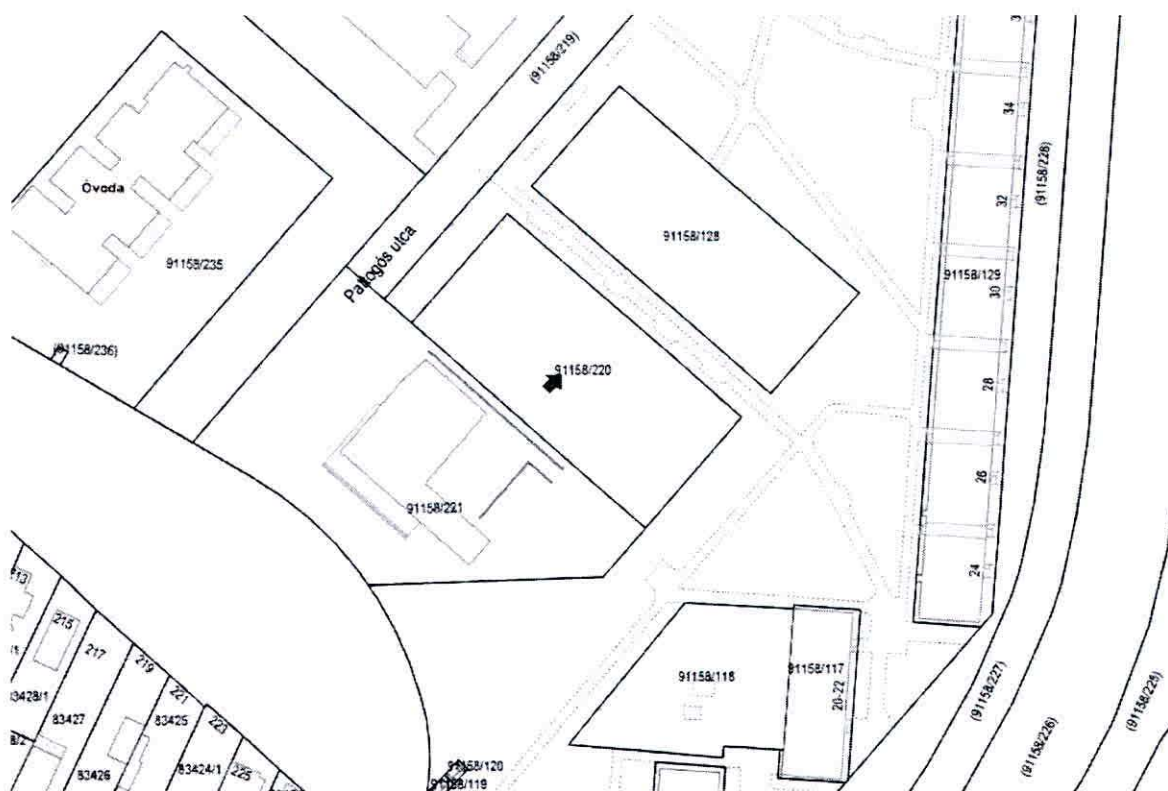
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

ÖVEZETI TÉRKÉP



TÉRKÉPRÉSZLET



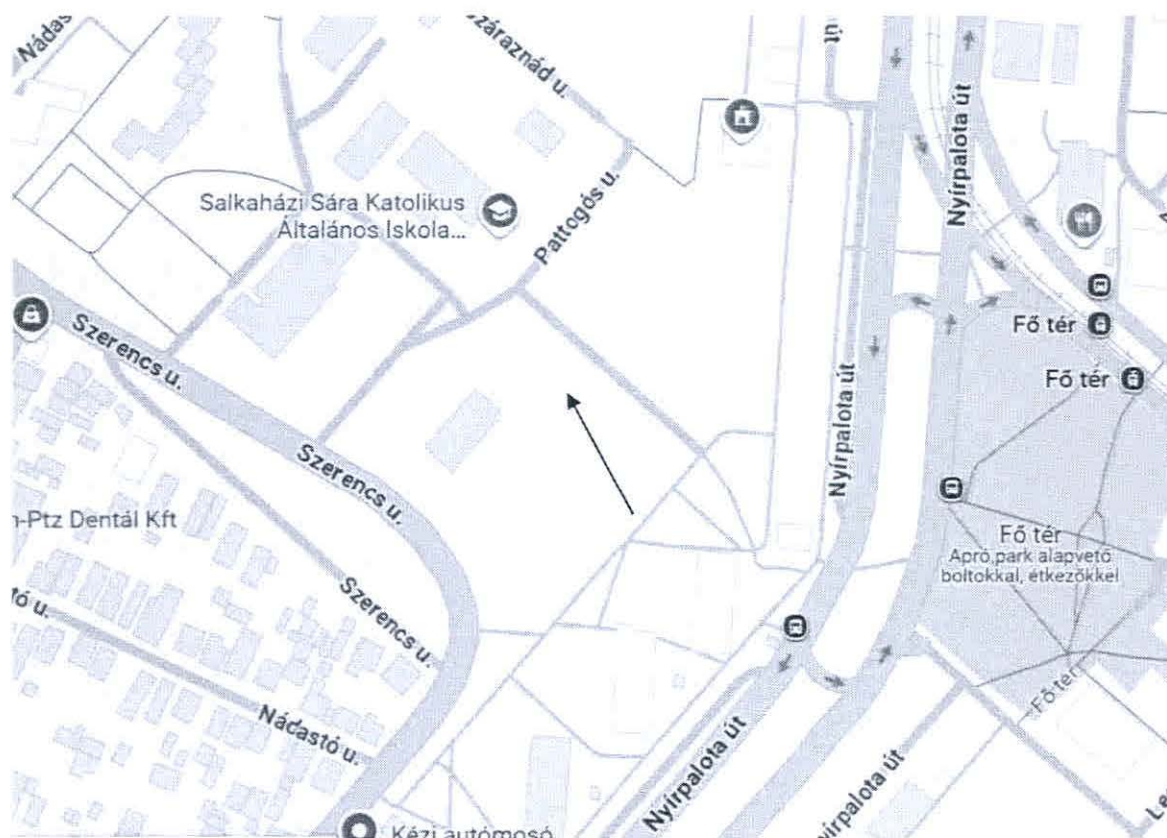
ÖVEZET

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK						
	Ln-T, Lk-T		a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb
	övezetcsoporthoz:		területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya vagy ZÁÉ=zöld- felületi átlagérték (űszótelkes övezetnél)
	-				terepszint				
					felett	alatt	általános	parkolási	
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_éh	m ²	m	%		m ² /m ²	m ² /m ²	%
		T	TSZ	8%-TF	8%-TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	
1.	Ln-T/AI/SZ-K1	SZ	1000	30	50	50	2	0,5	35
2.	Ln-T/AI/SZ-K2	SZ	2500	30	35 § 50	40	1	0,4	35
2a	Ln-T/AI/SZ-K3	SZ	2500	30	35	40	1	0,4	35
3.	Ln-T/AI/SZ-N1	SZ	1000	30	45	50	1,8	0,5	35
4.	Ln-T/AI/SZ-N2	SZ	6000	30	50	50	1,5	0,5	35
5.	Ln-T/AI/SZ-N3	SZ	1000	30	45	50	1,4	0,5	35
6.	Ln-T/AI/SZ-N4	SZ	6000	30	60	60	3,5	0,5	25
7.	Ln-T/AI/SZ-U1	SZ	1000	-	80	50	2	0,5	35
8.	Ln-T/AI/Te-1	SZ	2000	-	35	40	-	0,5	35

AZ INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



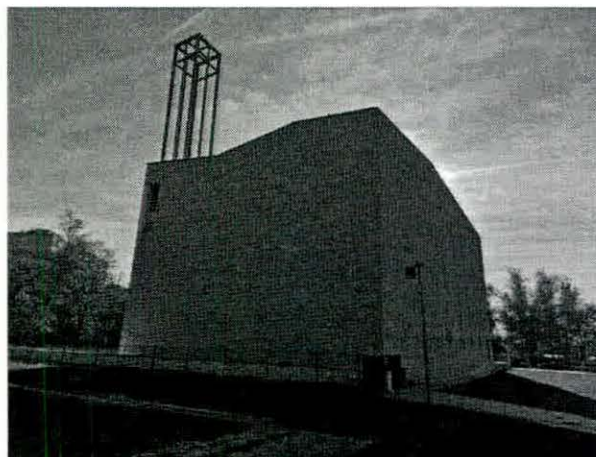
AZ INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. vizsgált terület



02. környezet



03. vizsgált terület



04. vizsgált terület



05. vizsgált terület



06. vizsgált terület