

## ELŐTERJESZTÉS

### a Budapest XV. Öregfalusi utca 18. és Szerencs utca 27. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2021. évi költségvetés teljesítéséhez szükségessé vált egyes, nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzat tulajdonú üzleti célú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A cél teljesítése érdekében az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszünk javaslatot.

#### 1. Öregfalusi utca 18. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90211 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Öregfalusi utca 18. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 526 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A telken egy 217 m<sup>2</sup> (111 m<sup>2</sup> + alagsor 106 m<sup>2</sup>) alapterületű épület fekszik.

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Öregfalú részén, az Öregfalusi utca Kisfaludy utcai sarkához közel, nem messze a Széchenyi tértől, a sportpályával szemben, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A vizsgált ingatlan önálló lakóház kerttel.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati tulajdonhányad	1/1 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe	526 m <sup>2</sup>
Építés éve	vélhetően az 1930-as években
Épület szintjei	magasföldszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/O-4

A telekingatlan téglalap alakú, átlag alatti méretű. A telek alakja kedvező, megfelelő, rövid utcafronttal. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épület határolják. A telken utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, alapincézett magasföldszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfőfalas szerkezetű, jelenleg 2 lakásos lakóépület, utcai bejárattal alagsori helyiséggel. Az ingatlan megfelelő méretű telken levő lakóépület. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

## 2. A lakóépület tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90211
Cím	Budapest XV. Öregfalusi utca 18.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakóház területe	111 m <sup>2</sup> + alagsor 106 m <sup>2</sup> = 217 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	-
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - fszt. 1. 1 + 2x félszoba - fszt. 2 1 szoba - alagsor 1 szoba
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz és csatorna

Az ingatlan üres, árverésre történő meghirdetés a döntést követően megvalósulhat.

## 3. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke az értébecslés alapján*	38.060.000,- Ft áfamentes
Ingatlan utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2020. november
Ingatlan bruttó értékváltozása	2002-ben +8.416.000,- Ft 2003-ban +580.204,- Ft 2005-ben +45.470,- Ft 2006-ban +12.607,- Ft 2009-ben +3.245.585,- Ft 2010-ben +882.317,- Ft 2019-ben -4.260.820,- Ft
Műszaki tartalmú felújítás költsége	16.650.000 Ft
Hasznosításból várható bevétel	532.800 Ft/év
Várható megtérülési idő	31 év

A rendelkezésre álló forgalmi értébecslés készítési időpontja: **2020. október 21.**

A szakértői ingatlanforgalmi értébecslés az ingatlan jelenlegi állapota szerinti összeget tartalmazza. Az ingatlanforgalmi szakértői értébecslésben is piaci összehasonlító adatként, szereplő környező családi házas ingatlan árak alapján, a költségvetési bevételek maximalizálási céljának figyelembevételével az ingatlan eladási értékét **40.000.000 Ft** összegben javasolom meghatározni.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none"> <li>- az épület leromlott állagú</li> <li>- műszaki állapota, megjelenése nem megfelelő</li> <li>- felújítása nem gazdaságos</li> </ul>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. Az ingatlanon új építés esetén maximum 2 lakás építhető egy épületben. <b>Az ingatlan elidegenítését javaslom.</b>

## 2. Szerencs utca 27. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86877 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Szerencs utca 27. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 469 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A telken 121 m<sup>2</sup> alapterületű épület fekszik.

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Szerencs utca Bethlen Gábor utca és az Eötvös utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati tulajdonhányad	1/1 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe	469 m <sup>2</sup>
Építés éve	1930-as évek
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

Az ingatlan az övezeti előírásnál kisebb méretű, megfelelő alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású, utcafrontja az övezeti előírásnál keskenyebb szélességű. minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épület határolja. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 500 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 12 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 40%. Az épület magassága max: 7,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma: 6 db.

### 2. Lakóépületek tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 86877
Cím	Budapest XV. ker. Szerencs utca 27.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Az épület hasznos összterülete	121 m <sup>2</sup>
Az épület lakásai, helyiségei:	4 lakás és 1 helyiség
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	leromlott állapotú, bontandó
Parkolás:	ingatlan bejárata előtt nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási hely biztosított

### 3. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke értékbecslés alapján*	26.390.000 Ft
Ingatlan utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Ingatlan bruttó értékváltozása	2002-ben +14.539.000,- Ft 2003-ban +426.950,- Ft 2005-ben +2.922.828,- Ft 2006-ban +2.834.897,- Ft 2009-ben +192.949,- Ft 2010-ben +387.036,- Ft
Műszaki tartalmú felújítás költsége	24.200.000 Ft
Hasznosításból várható bevétel	580.800 Ft/év
Várható megtérülési idő	42 év

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. május 21.**

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Az épület nagyon leromlott állagú,</li> <li>- Az épületek felújítása nem gazdaságos.</li> </ul>	
<b>Főépítész nyilatkozata</b>	
<p>A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. Új épület az utcafrontra építendő. A telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát az építési övezet előírásai, a telek építési helye, a telken belül biztosítandó parkolási kötelezettség együttes biztosítás mellett határozható meg, de az maximum 3 lehet. <b>Az ingatlan elidegenítését javaslom.</b></p>	

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013 (IX. 30) önkormányzati rendelet (továbbiakban Vagyonrendelet) 29. § (1) bekezdése alapján „Önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon kezelésére - az Nvtv. 8. § (7) bekezdésében foglalt korlátozással - vagyonkezelési szerződés köthető”. A rendelkezés figyelembevételével a nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelését, a 2015. június 29-én, 617/2015. számon létrejött vagyonkezelési szerződés alapján a Palota-Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. végzi. A vagyonkezelési szerződés 1. számú mellékletében kerültek felsorolásra az átadott, nem lakáscélú ingatlanok. A többször módosított melléklet szerint az Öregfalusi utca 18. szám alatti ingatlanon 25 m<sup>2</sup> pince, és 96 m<sup>2</sup> konditerem, a Szerencs utca 27. szám alatti ingatlanon 24 m<sup>2</sup> műhely megnevezésű nem lakás célú helyiség került átadásra vagyonkezelésre. Az ingatlanok értékesítését megelőzően a nevezett ingatlanrészek vagyonkezelésének visszavonása szükséges.

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve Rendelet) 3/A. § (1) bekezdés szerint „A mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatár feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

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

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

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

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, a javasolt forgalmi értékek meghatározásával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatotokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2021. június „08...”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

## 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Öregfalusi utca 18. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Öregfalusi utca 18. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Öregfalusi utca 18. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Szerencs utca 27. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Szerencs utca 27. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Szerencs utca 27. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

## 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. június .....

Aláírás:.....



## 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

## 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2021. június <sup>f</sup>.....

Aláírás:.....



## 5. Jegyzői láttamozás:

2021. június <sup>s</sup>.....

Aláírás:.....



## 6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

## 7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

## Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 90211 helyrajzszámú ingatlan, a kataszteri nyilvántartásban 3. és 4. albetét számon szereplő, természetben a Budapest, XV. kerület Öregfalusi u. 18. szám alatti, 96 m<sup>2</sup> konditerem illetve 25 m<sup>2</sup> pince megnevezésű, ingatlanrészeire, valamint a 86877 helyrajzszámú ingatlan, kataszteri nyilvántartásában 1. albetét számon szereplő, természetben a Budapest, XV. kerület Szerencs u. utca 27. szám alatti, 24 m<sup>2</sup> műhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti.
2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90211 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Öregfalusi utca 18. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 526 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlant 40.000.000 Ft, azaz negyvenmillió forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. június 24. (döntésre)

2021. augusztus 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86877 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Szerencs utca 27. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 469 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlant 26.390.000 Ft, azaz huszonhatmillió-háromszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. június 24. (döntésre)

2021. augusztus 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

**Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 29 §, 37. § (5)-(6) bekezdés pont;
- 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, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 14. § (1)-(3) bekezdés, 15. §;

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

Képviseleti Csoportnak  
leadva:  
2021 JÚN 07.  
Átvette:

.....környezetvédelmi  
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 JÚN 07. hó .....-n

*[Handwritten signature]*



a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/174065/2021

2021.06.02

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90211 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Öregfalusi utca 18.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

## II. RÉSZ

0 526 0.00

## 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: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám:

90211

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03	címe	Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házsám:	Öregfalusi utca 18
I 05		Út, utca, házsám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m <sup>2</sup> : 526
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség 1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		1/1

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám:

90211

/

## Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

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

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		13 182 939
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		44 289 362
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám:

90211

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	526
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 38.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 155 180
F 18	Becsült érték	2019	4 418 180

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 8 416 000	8 416 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 4 260 820	4 155 180

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÜN.02.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám:

90211

Sorszám:

2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	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:		%; 38.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 260 820
F 18	Becsült érték	2019	4 260 820

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

Sorszám: 2

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 4 260 820	4 260 820

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám:

90211

A

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Az épület-nyilvántartás alapadatai

E 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Kétlakásos családi és ikerházak vagy sorházak	11211
E 02	Az épület címe:	Öregfalusi utca 18	
E 03	Rendeléstől eltérő használat:		
E 04	Az épület forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
E 05	Az építés éve:		év : 1950
E 06	Az utolsó felújítás éve:		év :
E 07	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	213
E 08	Szintek száma:	db :	1
E 09	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
E 10	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	121
E 11	Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos, falazott	1
E 12	Az épület tetőszerkezete:		
E 13	Tetőtéri beépítettség:	Nem beépíthető!	1
E 14	Az épület állapota:	Részleges felújítással megfelelővé tehető	2
E 15	A fűtési rendszere:	Egyedi	6
E 16	Melegvíz-ellátás:	Nincs	1
E 17	Egyéb ellátottság:	Telefonhálózat van	2
E 18	Felvonók száma:	db :	
E 19	Hulladékátrolás:	Szeméttároló	3

## Az épület helyiségei, közlekedői

E 20	Közös helyiségek, közlekedők:	db :	7
E 21		m <sup>2</sup> :	84
E 22	Lakások száma összesen:	db :	2
E 23		m <sup>2</sup> :	118.0
E 24	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	2
E 25		m <sup>2</sup> :	118.0
E 26	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	2
E 27		m <sup>2</sup> :	121.0
E 28	Nem lakás célú helyiségekből önkormányzati tulajdon:	db :	2
E 29		m <sup>2</sup> :	121.0
E 30	Nem lakás célú helyiségekből polgári védelem helyisége:	db :	
E 31		m <sup>2</sup> :	
Egyéb megjegyzések:			



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám:

90211

A

## A lakóépület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
E 32.0	Könyv szerinti bruttó érték	2010		4 766 939
E 33.0	Becsült érték	2010		35 610 362
E 34.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Öregfalusi utca 18		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	cirkógejzir	3	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler	5	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	41.3	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	5.4	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	8.1	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	4.4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.7
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	1.1	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	61	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	61	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	1 195 066
L 43	Becsült érték	2010	9 975 730
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 165 756	165 756
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 336	169 092
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 853 365	1 022 457
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	+ 172 609	1 195 066

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÜN.02.

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Öregfalusi utca 18		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	2	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler	5	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	34.1
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	5.4
L 26		Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	1.8
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.5
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	5.6
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	57
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	57

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	1 619 859
L 43	Becsült érték	2010	9 909 203
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 206 515	206 515
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 156	210 671
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 699 480	910 151
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	+ 568 226	1 478 377
L 42.5	Bruttó érték változás	2010	+ 141 482	1 619 859

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Öregfalusi utca 18		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsóház:		ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	konditerem		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok		12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	Nincs megadva!		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	52
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	7
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	44
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	96
B 14	Közműellátottság:	gáz-víz		7
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
B 16	Fűtési mód:	távfűtés		2
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

\* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

## A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2009	1 555 890
B 19	Becsült érték	2009	15 375 690
B 20	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÚN.02.



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 208 689	208 689
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 200	212 889
B 18.3	Bruttó érték változás	2009	+ 1 343 001	1 555 890

Adata rögzítés:

Adata ellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÜN.02.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Öregfalusi utca 18		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Alagsor	ajtó: 3
B 03	A helyiség megnevezése:	pince		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek	12525	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	Nincs megadva!		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	3
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	25
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	25
B 14	Közműellátottság:	villany	1	
B 15	Víz mérővel való ellátottság:	Nincs	1	
B 16	Fűtési mód:	egyedi: villany	6	
B 17	Melegvíz ellátottság:	Nincs	1	

\* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

## A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2009	396 124
B 19	Becsült érték	2009	349 739
B 20	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Leírás:

Nincs vízvételi lehetőség.  
Lakásállományból kivéve TVKB 219/2004.(V.06.) sz. határozat alapján.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÚN.02.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 70

Helyrajzi szám: 90211

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2005	+ 45 470	45 470
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 915	46 385
B 18.3	Bruttó érték változás	2009	+ 349 739	396 124

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÚN.02.



# Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105  
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény                 | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi        |
| <input type="checkbox"/> Tértivevényrel                          | <input type="checkbox"/> Ajánlott          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda  
vagyongazdálkodási csoport  
Kovács Lajos részére**

**BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1152 Budapest XV. kerület Öregfalusi utca 18.
Helyrajzi szám:	90211
Használati jelleg (művelési ág):	lakóépület
Önkormányzat tulajdoni hányada:	100% önkormányzati tulajdon
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést
Tulajdonos:	Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Épületek száma:	1
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> ):	526 m <sup>2</sup>

Lakások adatai					
Cím	Helyrajzi szám	Tulajdoni jelleg	Terület (m <sup>2</sup> )	Státusz	Komfortfokozat
Öregfalusi utca 18. fszt. 1.	90211	100% önkorm. osztatlan közös tul.	61	üres	komfortos
Öregfalusi utca 18. fszt. 2.	90211	100% önkorm. osztatlan közös tul.	50	üres	komfortos
Öregfalusi utca 18. alagsor	90211	100% önkorm. osztatlan közös tul.	106	üres	

**Az ingatlan ismertetése:** A telken utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, alapincézett magassíkszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfófalas szerkezetű, jelenleg 2 lakásos lakóépület, utcai bejáratú alagsori helyiséggel. Az épület vélhetően az 1930-as években épült, leromlott állapotú. Az épületben jelenleg a magassíkszinten két lakás, az alagsorban egy nem lakás célú helyiség van kialakítva. Az épület felújítandó

a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete állapotú. A lakások és az alagsori helyiség állapota teljes felújítást igénylő, átalakítandó. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

**PALOTA-HOLDING javaslata:** Az épület leromlott állagú, felújítása nem gazdaságos. Az ingatlan elidegenítésre javasolt.

<b>Gazdasági megfontolások</b>			
<b>Költségek-bevételek megnevezése</b>	<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Átlagos költség</b>	<b>Összesen</b>
Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:	111	150.000 Ft/m <sup>2</sup>	16.650.000 Ft
Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel <i>(legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>//hó) lakbérbevételekre lehet számítani):</i>		44.400 Ft/hó	532.800 Ft/év

**A beruházás 31 év alatt térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az épület értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. május 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

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

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**Budapest XV. kerület, Öregfalusi utca 18. sz. alatti, 90211 helyrajzi számú  
önkormányzati tulajdonban levő lakóház ingatlanról**



**Készítette:**

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**  
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.**

---

Budapest, 2021. május

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	8
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	8
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Öregfalusi utca 18.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 90211

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**38.060.000,-Ft azaz Harmincnyolcmillió-  
hatvanezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. május 12.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. május 27.

**Az értékelés érvényessége:** Három hónap

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992



### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 90211 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Öregfalusi utca 18. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő lakóház ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

A szakértői vélemény a tulajdonos Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat kérésére készült, az ingatlan elidegenítéséhez, a várható eladási ár megállapítására.

## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Öregfalu részén, az Öregfalusi utca Kisfaludy utcai sarkához közel, nem messze a Széchenyi tértől, a sportpályával szemben, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Fő úton (104, 125, 170, 204), a Régi Fóti úton (5), a Rákos úton (96, 124, 296) és a Szentmihályi úton (196, 225, 231) az autóbussz megálló 1-2 perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan önálló lakóház kerttel. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók, az utca másik oldalán 3 emeletes lapostetős épületekből épült kislakótelep épületei. Az Öregfalusi utca ezen szakaszán átlag alatti mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

A telekingatlan téglalap alakú, átlag alatti méretű. A telek alakja kedvező, megfelelő, rövid utcafronttal. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épület határolják. Az övezeti besorolás Lk-1/O-4 (kisvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítéssel). Az ingatlanon minden közmű megtalálható. A telek mérete: 526 m<sup>2</sup>

#### **4.2.1. Az ingatlan épületének leírása**

A telken utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, alapincézett magasföldszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfőfalas szerkezetű, jelenleg 2 lakásos lakóépület, utcai bejáratú alagsori helyiséggel. Az épület vélhetően az 1930-as években épült, leromlott állapotú.

Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A földem pince felett monolit vasbeton síkföldem, a záróföldem borított gerendaföldem a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mézsvakolattal vakolva. A tetőszék kontyolt nyeregtető cserép fedéssel. Az épület megfelelő anyagokból épített, megfelelő állékonyosságú, de külső -belső burkolatai, teljes gépészete felújításra, térszervezése átalakításra szorul.

Az épületben jelenleg a magasszinten két lakás, az alagsorban egy nem lakás célú helyiség van kialakítva. Hasznos alapterületük:

fszt. 1:	1 + 2x félszoba	61 m <sup>2</sup>
fszt. 2.	1 szoba	50 m <sup>2</sup>
	összesen:	111 m <sup>2</sup>
alagsor	1 szoba	106 m <sup>2</sup>
	mindösszesen:	217 m <sup>2</sup>

Az épület felújítandó állapotú. A lakások és az alagsori helyiség állapota teljes felújítást igénylő, átalakítandó. Az épület teljes közműellátással rendelkezik. Az ingatlan kialakítása, az épületek állaga, alaprajzi elrendezése és elhelyezkedése, valamint a környék ingatlanjainak hasznosítása miatt a családi ház alkalmazást tartom a legcélravezetőbbnek és gazdaságilag a legjobb hasznosításnak.

#### I. 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

II. Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Öregfalusi utca 18.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület 90211

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

övezeti besorolása: Lk-1/O-4 (kisvárosias lakóterület oldalhatáron álló beépítéssel)

a telek területe: 526 m<sup>2</sup>

épület hasznos alapterülete az ingatlanon: 111 m<sup>2</sup> + alagsor 106 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

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

Az ingatlan megfelelő méretű telken levő lakóépület. Kialakítása, térszervezése miatt családi házként (esetleg műhellyel) használható. Az épület állaga felújítandó.

## **5. Az ingatlan értékelése**

### **5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése**

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

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

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

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

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

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

### **5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása**

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú családi házakat vizsgáltam a környékről.

## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok családi házak a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Bocskai utca	124	475	0	-10	428
Bp. XV. Antalfa utca	164	365	0	-10	329
Bp. XV. Lenvirág utca	110	347	0	-10	312
Bp. XV. Rákospalota	103	484	0	-10	436
Bp. XV. Üdülő	135	378	0	-10	340
Bp. XV. Csorvás utca	133	489	0	-10	440
<i>Átlag:</i>					<b>381</b>

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

Az alapár: 381 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakóépület ingatlan jelenleg lakhatás céljára nem alkalmas, teljes felújítást igénylő állapotú.

értéknövelő tényezők: kedvező adottságú nagy alagsori helyiség +20 %

értékesökkentő tényezők: az épület műszaki állapota: -30 %

**Alapárat módosító tényezők összesített hatása -10 %**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$111 \text{ m}^2 \times 381.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 = 38.061.900,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve:

**38.060.000,- Ft azaz Harmincnyolcmillió-hatvanezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**38.060.000,- Ft azaz Harmincnyolcmillió-hatvanezer forint.**

A Bp. XV. Öregfalusi utca 18. szám alatti 90211 helyrajzi számú  
ingatlan értéke tehát:

**38.060.000,-Ft azaz Harmincnyolcmillió-  
hatvanezer forint.**

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

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

**Budapest, 2021. május 27.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/324247/2020

2020.11.16

Szektor : 53

BUDAPEST XV. KER.

Béltérület 90211 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Öregfalusi utca 18.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alvált. adatok

k.Filli

kat.jöv

ha m2 k.Filli

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

526

0,00

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: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP TÍPUS

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520201116114402iq-138019967-1-138019977....> 2020.11.16.

Az ingatlan címe Bp. XV. Öregfalusi utca 18.

2021. május



térkép:



Környezet:





Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan címe Bp. XV. Öregfalusi utca 18.

2021. május

Az udvar:



---

Az ingatlan címe Bp. XV. Öregfalusi utca 18.

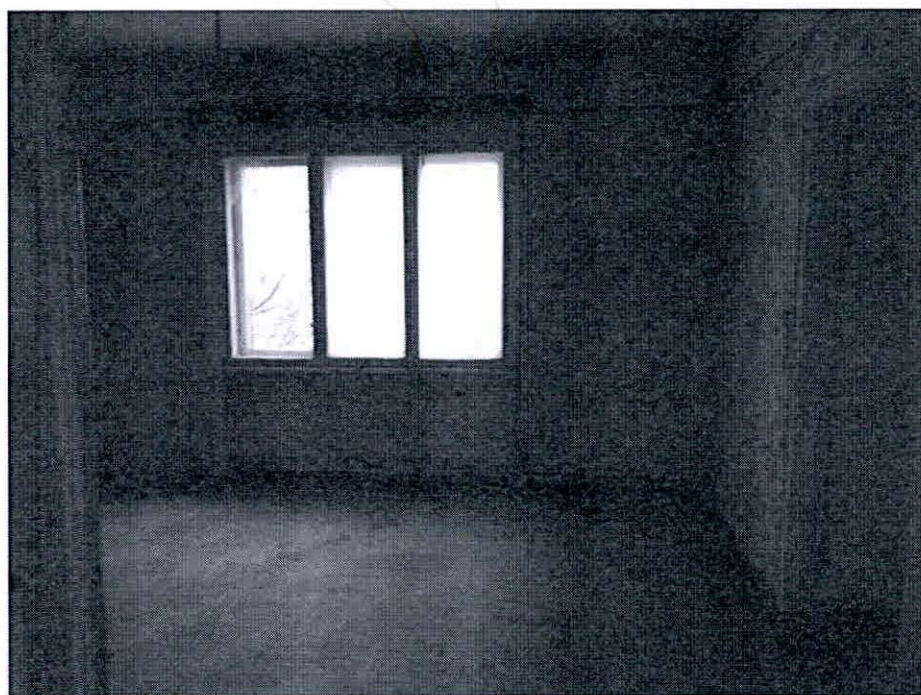
2021. május



A lakások:



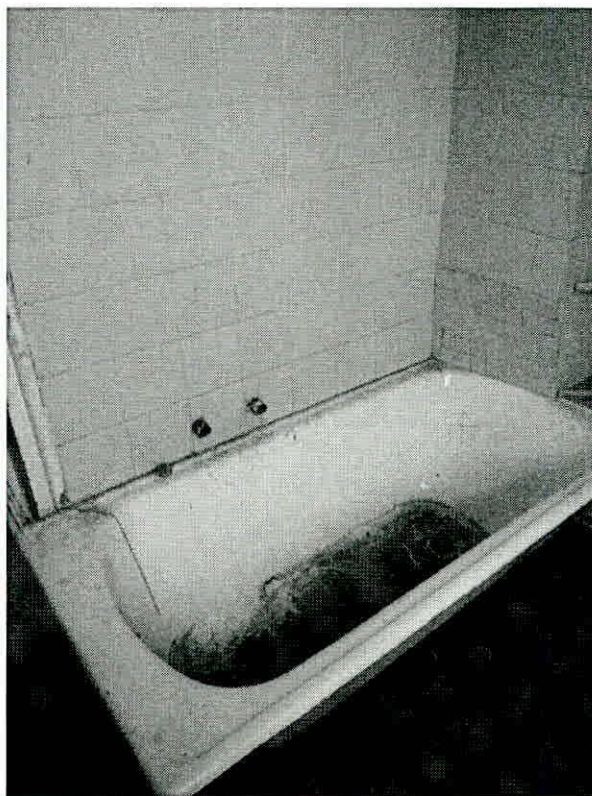
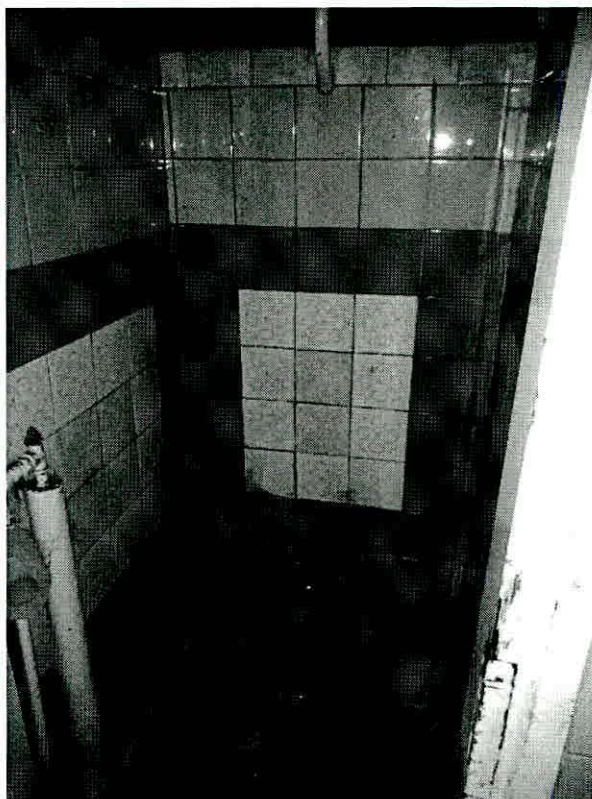












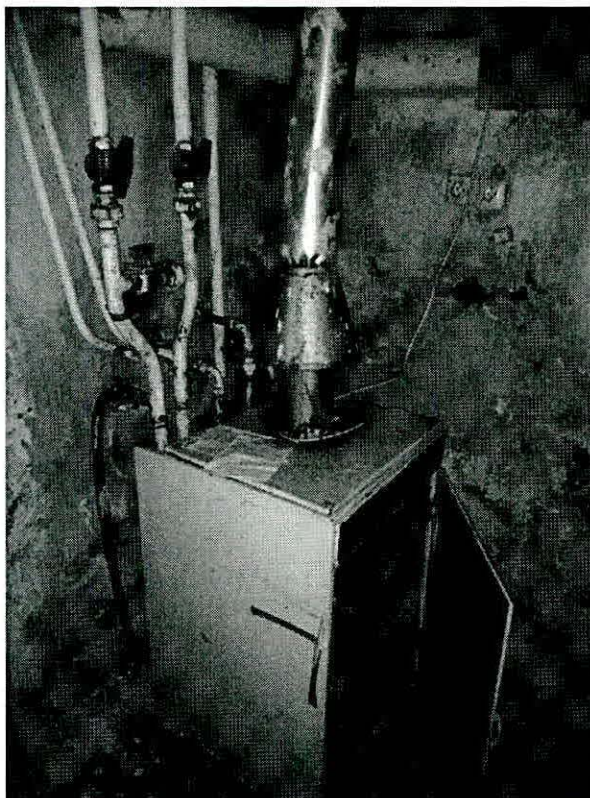


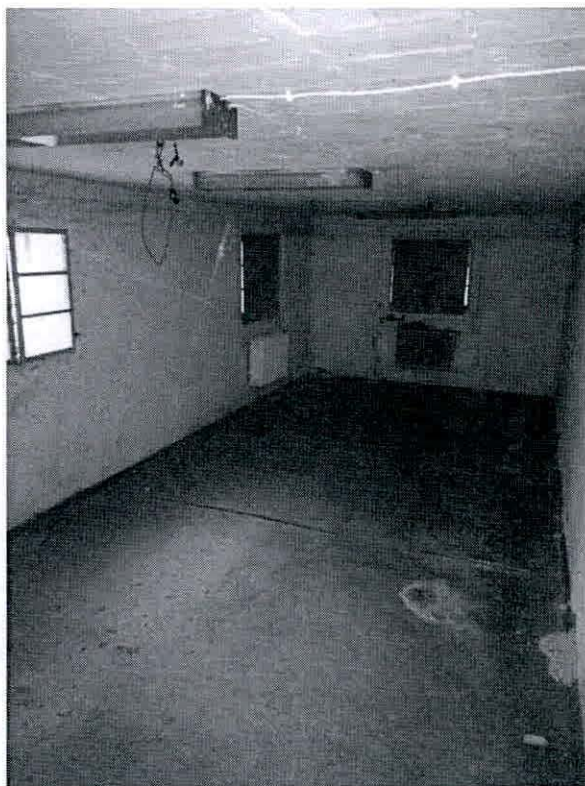
Alagsor:













a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/153813/20 21

2021.05.17

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86877 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Szerencs utca 27.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóstatály adatok kat.jöv k.fill
- Kivett lakóház, szivar, gazdasági épület	0	469	0,00	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 227786/1998/1992/VI.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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

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, házsám:	Szerencs utca 27
I 05		Út, utca, házsám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m <sup>2</sup> : 469
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 2
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség 1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

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

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		21 303 660
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		30 518 563
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	469
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 38.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	11 147 980
F 18	Becsült érték	2019	11 147 980

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 14 539 000	14 539 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 3 391 020	11 147 980

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÜN.02.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

Sorszám:

2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 38.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 391 020
F 18	Becsült érték	2019	3 391 020

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 3 391 020	3 391 020

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

A

Jogi rendezettége: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

## Az épület-nyilvántartás alapadatai

E 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három- és annál több lakásos lak óépületek	11221
E 02	Az épület címe:	Szerencs utca 27	
E 03	Rendeléstől eltérő használat:		
E 04	Az épület forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
E 05	Az építés éve:		év : 1925
E 06	Az utolsó felújítás éve:		év :
E 07	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	136
E 08	Szintek száma:	db :	1
E 09	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
E 10	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	
E 11	Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos, falazott	1
E 12	Az épület tetőszerkezete:	Magas	1
E 13	Tetőtéri beépítettség:	Nem beépíthető!	1
E 14	Az épület állapota:	Részleges felújítással megfelelővé tehető	2
E 15	A fűtési rendszere:	Egyedi	6
E 16	Melegvíz-ellátás:	Nincs	1
E 17	Egyéb ellátottság:	Telefonhálózat van	2
E 18	Felvonók száma:	db :	
E 19	Hulladékátrolás:	Szeméttároló	3

## Az épület helyiségei, közlekedői

E 20	Közös helyiségek, közlekedők:	db :	8
E 21		m <sup>2</sup> :	35
E 22	Lakások száma összesen:	db :	3
E 23		m <sup>2</sup> :	78.9
E 24	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	3
E 25		m <sup>2</sup> :	78.9
E 26	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	1
E 27		m <sup>2</sup> :	24.0
E 28	Nem lakás célú helyiségekből önkormányzati tulajdon:	db :	1
E 29		m <sup>2</sup> :	24.0
E 30	Nem lakás célú helyiségekből polgári védelem helyisége:	db :	
E 31		m <sup>2</sup> :	
Egyéb megjegyzések:			



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

A

## A lakóépület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
E 32.0	Könyv szerinti bruttó érték	2010		5 877 219
E 33.0	Becsült érték	2010		13 808 880
E 34.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

B

Jogi rendezettség: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

## Az épület-nyilvántartás alapadatai

E 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	<i>Szabadon álló házak mint például családi házak, villák, faházak, erdészházak, tanyaházak, kuriák</i>	11111
E 02	Az épület címe:	<i>Szerencs utca 27</i>	
E 03	Rendeléstől eltérő használat:		
E 04	Az épület forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>	5
	Vagyon típusa:		
E 05	Az építés éve:	év :	1910
E 06	Az utolsó felújítás éve:	év :	
E 07	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	25
E 08	Szintek száma:	db :	1
E 09	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
E 10	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	10
E 11	Függőleges teherhordó szerkezet:	<i>Hagyományos, falazott</i>	1
E 12	Az épület tetőszerkezete:		
E 13	Tetőtéri beépítettség:	<i>Nem beépíthető!</i>	1
E 14	Az épület állapota:	<i>Részleges felújítással megfelelővé tehető</i>	2
E 15	A fűtési rendszere:	<i>Távfűtés</i>	1
E 16	Melegvíz-ellátás:	<i>Távhő ellátási rendszerből</i>	2
E 17	Egyéb ellátottság:	<i>Telefonhálózat van</i>	2
E 18	Felvonók száma:	db :	
E 19	Hulladékátrolás:	<i>Nincs</i>	1

## Az épület helyiségei, közlekedői

E 20	Közös helyiségek, közlekedők:	db :	
E 21		m <sup>2</sup> :	
E 22	Lakások száma összesen:	db :	1
E 23		m <sup>2</sup> :	18.0
E 24	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	1
E 25		m <sup>2</sup> :	18.0
E 26	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	
E 27		m <sup>2</sup> :	.0
E 28	Nem lakás célú helyiségekből önkormányzati tulajdon:	db :	
E 29		m <sup>2</sup> :	.0
E 30	Nem lakás célú helyiségekből polgári védelem helyisége:	db :	
E 31		m <sup>2</sup> :	
Egyéb megjegyzések:			

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakóépület "E"

**E**

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám:

86877

B

**A lakóépület értékadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
E 32.0	Könyv szerinti bruttó érték	2009		887 441
E 33.0	Becsült érték	2009		2 170 683
E 34.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szerencs utca 27		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsóház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	49
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	16	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	5.7	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	14.4	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	3.8
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	39.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	39.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	2 458 609
L 43	Becsült érték	2009	5 997 567
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 223 650	223 650
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 1 101 682	1 325 332
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 243 759	1 569 091
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 3 399	1 572 490
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 822 334	2 394 824
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 63 785	2 458 609

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szerencs utca 27		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	27
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	15
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	2.8
L 26		Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	1.2
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> :	27	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> :	27	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	1 651 388
L 43	Becsült érték	2010	3 500 298
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 26 408	26 408
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 607 049	633 457
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 151 762	785 219
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 401	785 620
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 435 677	1 221 297
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 43 055	1 264 352
L 42.7	Bruttó érték változás	2010	+ 387 036	1 651 388

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szerencs utca 27			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 12		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli	4		
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	9		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés	7		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs	1		

## A lakás helyiségei, területe

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

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	555 975
L 43	Becsült érték	2009	1 366 402
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 5 868	5 868
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 269 799	275 667
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 67 450	343 117
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 89	343 206
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 193 634	536 840
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 19 135	555 975

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szerencs utca 27		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsóház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	18
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:		L 13	m <sup>2</sup> :	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	9
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	9
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	18
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	18

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	887 441
L 43	Becsült érték	2009	2 170 683
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 4./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 61 481	61 481
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 404 699	466 180
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 101 175	567 355
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 934	568 289
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 290 449	858 738
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 28 703	887 441

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Szerencs utca 27	
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsóház:	Földszint	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:		műhely	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Műhelyek	12512
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		Nincs megadva!	
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	2
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	24
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	24
B 14	Közműellátottság:		villany	1
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Nincs	1
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

\* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

## A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2009	1 211 247
B 19	Becsült érték	2009	2 944 613
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 75

Helyrajzi szám: 86877

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 109 543	109 543
B 18.2	Bruttó érték változás	2005	+ 539 599	649 142
B 18.4	Bruttó érték változás	2006	+ 134 900	784 042
B 18.3	Bruttó érték változás	2006	+ 1 665	785 707
B 18.5	Bruttó érték változás	2006	+ 387 269	1 172 976
B 18.6	Bruttó érték változás	2009	+ 38 271	1 211 247

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÚN.02.

**Palota-Holding Zrt.**Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105  
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény                 | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi        |
| <input type="checkbox"/> Tértivevényrel                          | <input type="checkbox"/> Ajánlott          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezű átvétel |

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda  
vagyongazdálkodási csoport  
Kovács Lajos részére**

**BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

**Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**  
(értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1153 Budapest XV. kerület Szerencs utca 27.
Helyrajzi szám:	86877
Használati jelleg (művelési ág):	lakóépület
Önkormányzat tulajdoni hányada:	100% önkormányzati tulajdon
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést
Tulajdonos:	Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Épületek száma:	1
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> ):	469 m <sup>2</sup>

Lakások adatai					
Cím	Helyrajzi szám	Tulajdoni jelleg	Terület (m <sup>2</sup> )	Státusz	Komfortfokozat
Szerencs utca 27. fszt. 1.	86877	100% önkorm. osztatlan közös tul.	27	üres	komfort nélküli
Szerencs utca 27. fszt. 2.	86877	100% önkorm. osztatlan közös tul.	40	üres	komfortos
Szerencs utca 27. fszt. 3.	86877	100% önkorm. osztatlan közös tul.	18	üres	komfort nélküli
Szerencs utca 27. fszt. 5.	86877	100% önkorm. osztatlan közös tul.	12	üres	komfort nélküli
Szerencs utca 27. fszt. üzlethelyiség	86877	100% önkorm. osztatlan közös tul.	24	üres	

**Az ingatlan ismertetése:** Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Szerencs utca Bethlen Gábor utca és az Eötvös utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A telken 1 db épület található, egy utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, hézagosan zárt sorú beépítésű földszintes, magastetős, hagyományos téglá hosszfófalas szerkezetű lakóépület, amelyben 4 db lakás és 1 db üzlethelyiség lett kialakítva összesen 121 m<sup>2</sup> alapterülettel. Az épület az 1930-as években épülhetett, több egymáshoz illesztett épületrésszel. Az épület nagyon leromlott állapotú, bontandó.

**PALOTA-HOLDING javaslata:** Az épület leromlott állagú, felújítása nem gazdaságos. Az ingatlan elidegenítésre javasolt.

<b>Gazdasági megfontolások</b>			
<b>Költségek-bevételek megnevezése</b>	<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Átlagos költség</b>	<b>Összesen</b>
Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:	121	200.000 Ft/m <sup>2</sup>	24.200.000 Ft
Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel <i>(legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>//hó) lakbérbevételekre lehet számítani):</i>		48.400 Ft/hó	580.800 Ft/év

**A beruházás 42 év alatt térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az épület értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. május 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Szerencs utca 27. sz. alatti, 86877 helyrajzi számú  
önkormányzati tulajdonban levő házasingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**  
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. május

## TARTALOMJEGYZÉK:

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

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Szerencs utca 27.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 86877

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**26.390.000,-Ft azaz Huszonhatmillió-  
háromszázkilencvenezer forint.**

**Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. május 7.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. május 21.

**Az értékelés érvényessége:** Három hónap

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86877 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Szerencs utca 27. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő házasingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

5. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Szerencs utca Bethlen Gábor utca és az Eötvös utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Szerencs utcában jelentős közúti forgalom zajlik, és a közeli sorompós vasúti átjárás miatt gyakran várakoznak autósorok. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan az övezeti előírásnál kisebb méretű, megfelelő alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású, utcafrontja az övezeti előírásnál keskenyebb szélességű. minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épület határolja. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 500 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 12 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 40%. Az épület magassága max: 7,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma:6 db. Az ingatlanon minden közmű megtalálható.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

A telken 1 db épület található, egy utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, hézagosan zárt sorú beépítésű földszintes, magastetős, hagyományos téglalakos hosszfalas szerkezetű lakóépület, amelyben 4 db lakás és 1 db üzlethelyiség lett kialakítva összesen 121 m<sup>2</sup> alapterülettel. Az épület az 1930-as években épülhetett, több egymáshoz illesztett épületrésszel. Az épület nagyon leromlott állapotú, bontandó. Sem az épület műszaki állapota, sem megjelenése, kialakítása nem indokolja az épület fennmaradását.



### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Szerencs utca 27.

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 86877

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (kisvárosias lakóterület,  
hézagosan zárt sorú beépítési övezet)

a telek területe: 469 m<sup>2</sup>

az épület hasznos alapterülete: 121 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. kerületi  
Önkormányzat

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

## **5. Az ingatlan értékelése**

### **5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése**

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

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

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

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

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

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

### **5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan egy megfelelő kialakítású és adottságú telken 1 db leromlott állapotú épületből áll. Megítélésem szerint az egyszerű szerkezetű épület felújítása egyáltalán nem gazdaságos, csak elbontása látszik kivitelezhetőnek. Ennek megfelelően az ingatlan értékét építési telekként vizsgálva, és a bontási költségekkel korrigálva, a telekingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú és övezeti besorolású telkeket vizsgáltam, esetleg bontandó házzal a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, többlakásos társasház, önálló családi ház.

## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind telkek a XV. kerület környező, hasonló beépíthetőségű övezetben levő, kertvárosi részéről (esetleg bontandó házzal).

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp XV. Szerencs utca	388	75	0	-10	68
Bp. XV. Beller Imre utca	1242	72	0	-10	65
Bp. XV. Apolló utca	361	83	0	-10	75
Bp. XV. Madách utca	400	88	0	-10	79
Bp. XV. Kanizsai Dorottya utca	512	80	0	-10	72
Bp. XV. Rákospalota Kertváros	512	78	0	-10	70
<i>Átlag:</i>					<b>72</b>

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

Az alapár: 72 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

értéknövelő tényezők:

- -

értékcsökkenő tényezők:

- zajos környék, nagyforgalmú utca -10 %

**Alapárat módosító tényezők összesített hatása - 10%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$469 \text{ m}^2 \times 72.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.90 = 30.391.200,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 30.390.000,- Ft

Az ingatlanon bontandó állapotú építmény található, melynek bontási költsége jelentős.

várható bontási költség (közelítő becsléssel):

4.000.000,-Ft

A forgalmi érték számítása:

számított érték: 30.390.000,-Ft

- bontási költség: 4.000.000,-Ft

**jelenlegi forgalmi érték: 26.390.000,-Ft**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**26.390.000,- Ft azaz Huszonhatmillió-háromszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Szerencs utca 27. szám alatti 86877 helyrajzi számú telekingatlan értéke tehát:

**26.390.000,-Ft azaz Huszonhatmillió-háromszázkilencvenezer forint.**

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

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

**Budapest, 2021. május 21.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, P1 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/153813/2021

2021.05.17

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 86877 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Szerencs utca 27.

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

adóterh.

adatok

kat.jöv.

k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

469

0,00

I.R.E.S.Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érzékelési idő: 227786/1998/1992/VI.26./

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNHORMONYZAT

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

I.R.E.S.Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210517104953aq-127770403-1-127770420...> 2021.05.17.

térkép:



Környezet:



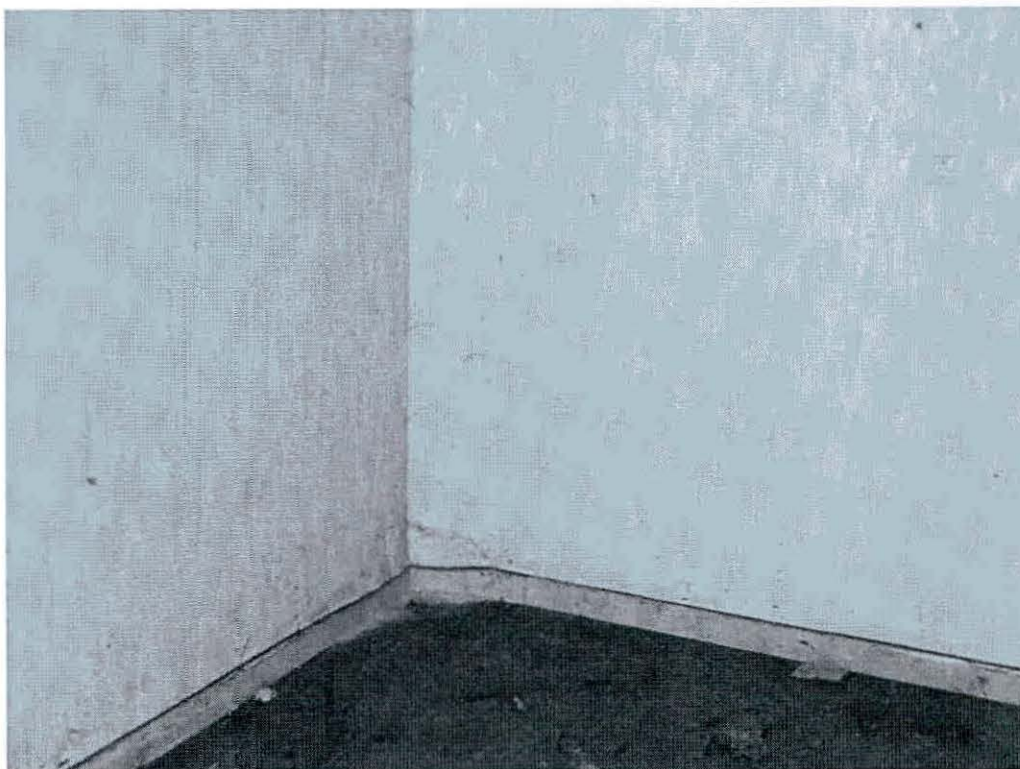




Az ingatlan bejárata:



Az üzlethelyiség:







A lakások:











