

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

A 2022. évi költségvetési célok teljesítése érdekében az alábbi jellemzőkkel azonosított ingatlanok elidegenítésére teszünk javaslatot.

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, Budapest XV. kerület, Dugonics u. 43. ingatlanon önkormányzati tulajdonban négy lakás és egy nem lakáscélú helyiség található, melyből az három lakás kerül elidegenítésre. A negyedik lakás lakójának csereingatlanban történő elhelyezése folyamatban van, várhatóan az év végéig megoldódik.

**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások együttes értéke 19.510.000,- Ft. Könyvszerinti érték 2.665.049,- Ft (ebből: 2.522.005,- telek és 143.044,- épület)**

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Dugonics u. 43. ingatlanról**

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Elidegenítésre javasolt ingatlanok önkormányzati tulajdonhányada	15/100; 7/100; 12/100;
Megnevezés	Lakás ingatlanok
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	4/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati tulajdonhányad az ingatlanon	73/100
Elidegenítésre kijelölt tulajdonhányad az ingatlanon	34/100
Telek területe	754 m <sup>2</sup>
Építés éve	1900 (B ép.) 1910 (A ép.)
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4
Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak <b>elővásárlási joguk nincs.</b>	

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Dugonics utca Beller Imre utcai sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő.

## Dugonics u. 43. fsz. 4. sz. alatti lakás

### A fszt. 4. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80547/0/A/4
Cím	Budapest XV. Dugonics u. 43. fsz. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	29 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: -szoba -konyha -zuhany -WC
Közműellátottság	teljes körű, de jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik
Állapot	lelakott, leromlott, felújítandó
Parkolás	közterületen

### A fsz. 4. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>9.050.000,- Ft áfamentes</b>
Lakás hasznosítása	2009. óta üresen áll
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +254.389,- Ft 2006-ban +5.000,- Ft 2010-ben +47.865,- Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.425.409,- Ft
Ingtalanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.091.614,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	98.976,-Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. május 16.**

### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A lakás leromlott állagú,
- A lakás felújítása nem térülne meg.

### **Főépítész nyilatkozata**

*A lakás telken és épületen belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert. Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges.*

**Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.**

## Dugonics u. 43. fsz. 6. sz. alatti lakás

### A fszt. 6. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80547/0/B/1
Cím	Budapest XV. Dugonics u. 43. fsz. 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	15 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	1 szoba
Közműellátottság	teljes körű, de jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik
Állapot	lelakott, leromlott, felújítandó
Parkolás	közterületen

### A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>3.280.000 Ft áfamentes</b>
Lakás hasznosítása	2013. augusztus óta üresen áll
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +32.034,- Ft 2006-ban +630,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.425.409,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	564.628,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	7.870,-Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. május 16.**

### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- *A lakás leromlott állagú,*
- *A lakás felújítása nem térülne meg.*

### **Főépítész nyilatkozata**

*A lakás telken és épületen belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert. Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges.*

***Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.***

## Dugonics u. 43. fsz. 7. sz. alatti lakás

### A fszt. 7. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80547/0/B/2
Cím	Budapest XV. Dugonics u. 43. fsz. 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	23 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: -szoba -konyha -zuhany -WC
Közműellátottság	teljes körű, de jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik
Állapot	lelakott, leromlott, felújítandó
Parkolás	közterületen

### A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>7.180.000 Ft áfamentes</b>
Lakás hasznosítása	2009. november óta üresen áll
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +147.948,- Ft 2006-ban +2.908,- Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.425.409,- Ft
Ingtalanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	865.763,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	36.198,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. május 16.**

A fszt. 7. szám, és a szomszédos fsz. 6. szám alatti lakásokat kis méreteik miatt **együttesen javaslom pályázat útján történő elidegenítésre.**

### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A lakás leromlott állagú,
- A lakás felújítása nem térülne meg.

### **Főépítész nyilatkozata**

*A lakás telken és épületen belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert. Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges.*

**Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.**

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...] egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. 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 a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra [...] nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak:

- tárgyi ingatlanok elidegenítésre kijelölését,
- a fszt. 7. szám, és a szomszédos fsz. 6. szám alatti lakások kis méreteik miatt **együttes értékesítését**
- valamennyi ingatlan értékesítésére vonatkozó árverés egyidőben történő lefolytatását, a javasolt forgalmi értékek meghatározásával.

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

Budapest, 2022. június „14.”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

## 1. Mellékletek:

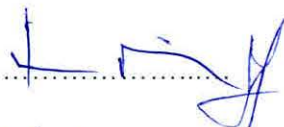
1. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 4. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 6. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 6. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 6. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
7. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 7. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
8. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
9. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

## 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. június 14.

Aláírás:.....



## 3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. június 14.

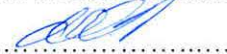
Aláírás:.....



## 4. Jegyzői láttamozás:

2022. június 14.

Aláírás:.....



## 5. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

## 6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

## Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80547/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. fsz. 4. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 29 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant 9.050.000 Ft, azaz kilencmillió ötvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. június 22. (döntésre)

2022. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80547/0/B/1 és 80547/0/B/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. fsz. 6. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 15 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant, valamint Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. fsz. 7. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 23 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant együttesen, 10.460.000 Ft, azaz tízmillió-négyszázhatvanezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. június 22. (döntésre)

2022. október 15. (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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés 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, 4. § (1) -(2) bekezdései és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. § (1) és (7) bekezdés, 20. § (1) bekezdése

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2022 JÚN 13.  
Átvette: 

tanácsnoksági  
felülvizsgálatra érkezett:   
2022 JÚN 13.  
.....hó .....n



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/161731/2022

2022.05.16

BUDAPEST XV. KER.

Felterület 80547/0/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER., Dugonics utca 43. földszint, ajtó:4. "Felülvizsgálat alá"

## I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni form.
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	29	1 0	15/100	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113458/1/2000/00.04.10

jogcím: 1991. évi. XXVIII. tv. 127506/1992.06.26.

jogcím: eredeti felvétel

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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	754
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:		%; 37.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	3 425 409
F 18	Becsült érték	2022	3 425 409

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 605 040	6 605 040
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 2 286 046	4 318 994
F 17.3	Bruttó érték változás	2022	- 893 585	3 425 409

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

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:		%; 37.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	2 286 046
F 18	Becsült érték	2019	2 286 046

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 2 286 046	2 286 046

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

80547

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Dugonics utca 43
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 754
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		<input type="text"/>
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 : <input type="text"/> 2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:		<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		<input type="text"/>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

/

## 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 szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		6 561 262
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		18 220 803
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

A/4



Jogi rendezettsége: *Rendezett*

1

### A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	<i>Dugonics utca 43</i>		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	29
L 04		közös tulajdoni hányada:	15/100	
L 05	A lakásból résztulajdon:	15/100		
L 06	A lakás forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	<i>Komfortos</i>		2
L 08	Közműellátottság:	<i>valamennyi közmű</i>		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	<i>Van</i>		2
L 10	Fűtési mód:	<i>egyedi: gáz</i>		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	<i>Villanyboyler</i>		5

### A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.2	
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:	<i>Főzőkonyha</i>		1	L 27	m <sup>2</sup> :	9	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<i>Fürdőszoba</i>		1	L 29	m <sup>2</sup> :	1.2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.9	
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> :	29.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	29.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

A/4

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	307 254
L 43	Becsült érték	2010	3 115 254
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tûrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adata rögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

A/4

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 254 389	254 389
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 5 000	259 389
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	+ 47 865	307 254

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



# Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény  
 Tértivevénnyel  
 Könyvön keresztül kézbesítve  
 Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Dugonics utca 43. földszint 4.</b>	Hrsz: <b>80547/0/A/4</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>15/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>29 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>7</b>	<b>1</b>	<b>754</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>5</b>	<b>1</b>	<b>73/100</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglá sávalapozással, téglá teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fődémszerkezet borított fagerendás, alulról nád-pallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerűes, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos lakás. A lakás négy helyiségből áll. 2009. novembere óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, felújítandó.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

<b>13.644</b>	Ft/hó	<b>163.728</b>	Ft/év
---------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:.

<b>100.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>2.900.000</b>	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

*legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>/hó) lakbérbevétele*re lehet számítani

<b>29 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>139.200</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**- 24 528.-Ft/év**

**A beruházás soha nem térülne meg.**

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

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. földszint 4. sz. alatti, 80547/0/A/4  
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2022. 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
4.2.4.	Az ingatlan 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, Dugonics utca 43. földszint 4.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 80547/0/A/4

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

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

**A megállapított érték:**

**9.050.000,-Ft azaz Kilencmillió-ötvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. május 10.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. május 16.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**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. 80547/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dugonics utca 43. szám földszint 4. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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



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

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Dugonics utca Beller Imre utcai sarkához közel, 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú udvari lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

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

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek mérete: 754 m<sup>2</sup>.

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

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alápincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglasávalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregterő, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dugonics utca 43. földszint 4.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80547/0/A/4

tulajdoni hányada: 15/100

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú beépítésű terület)

a telek területe: 754 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

113,1 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 29 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos lakás. A lakás négy helyiségből áll. Helyiségei:

szoba	18,23 m <sup>2</sup>
konyha	9,00 m <sup>2</sup>
zuhany	0,90 m <sup>2</sup>
<u>WC</u>	<u>1,20 m<sup>2</sup></u>
összesen:	29,33m <sup>2</sup>
kerekítve:	<b>29 m<sup>2</sup></b>

A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap vagy padlócsempe. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók teljes cserét igénylő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. 2009. novembere óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, 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.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített hasonló állapotú kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

### **5.3. Az értékek levezetése**

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

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

Az értékelés tárgyát képező lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igényel. A vízszigetelés hiánya miatt felszivódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők: -

**Értékmódosító tényezők összesített hatása** **0%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$29 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 9.048.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **9.050.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-ötvenezer forint.**

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

**9.050.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-ötvenezer forint.**

A Bp. XV. Dugonics utca 43. földszint 4. szám alatti 80547/0/A/4  
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**9.050.000,-Ft** azaz **Kilencmillió-ötvenezer  
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.

**Budapest, 2022. május 16.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XV. Benczykó utca 5 1590 Budapest, Pf. 101

Dátum: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat**  
 Megrendelés szám: 8000004/161731/2022  
 2022.05.16

BUDAPEST XV. KER.  
 Pótlóterület: 00547/G/A/4 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER., Dugonics utca 43. földszint ajtó 4. \*Galériaüzemeltetés alá

**I R R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	szemei: hányad	tulajdoni felel
Lakás	29	1 0	15/100	önkormányzat

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10  
 Társasház  
 Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**I I R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 113458/1/2000/00.04.10  
 jogvisz: 1991. évi XXXIII. tv. 127508/1992.06.26  
 jogvisz: eredeti felvétel  
 jogvisz: tulajdonos  
 név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1151 BUDAPEST XV. KER., Bocskai utca 1-3.

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

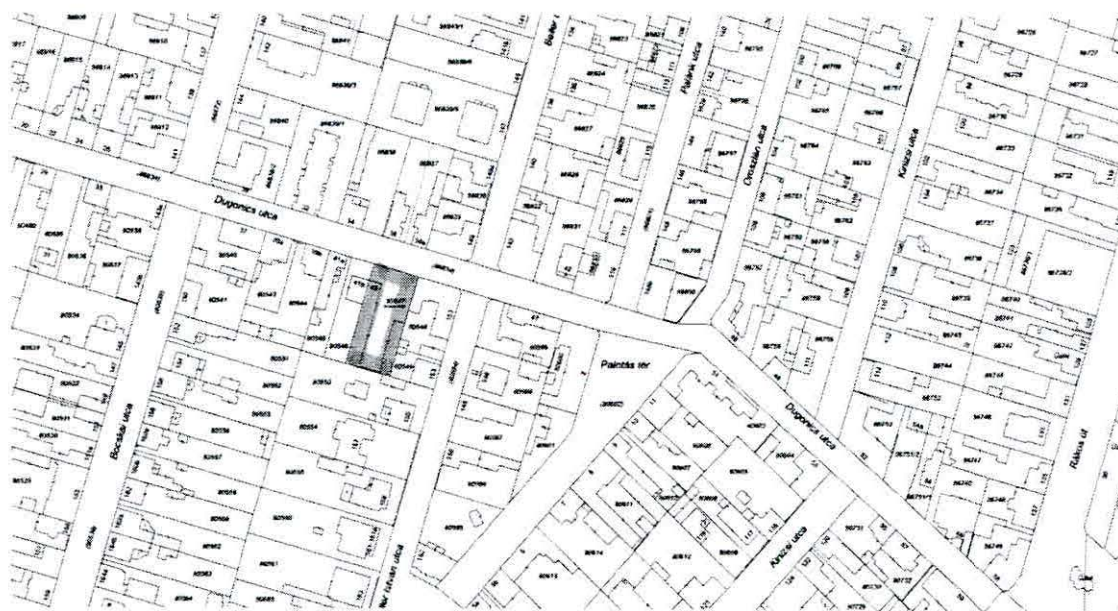
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

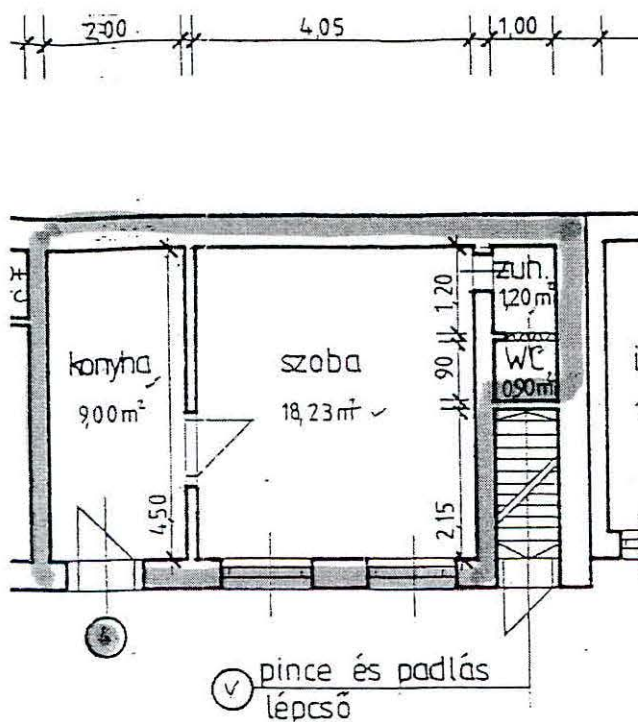
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220516142044Bq-160383376-1-160383377...> 2022.05.16.

térkép:



lakás alaprajza:





Környezet:



Az ingatlan bejárata:

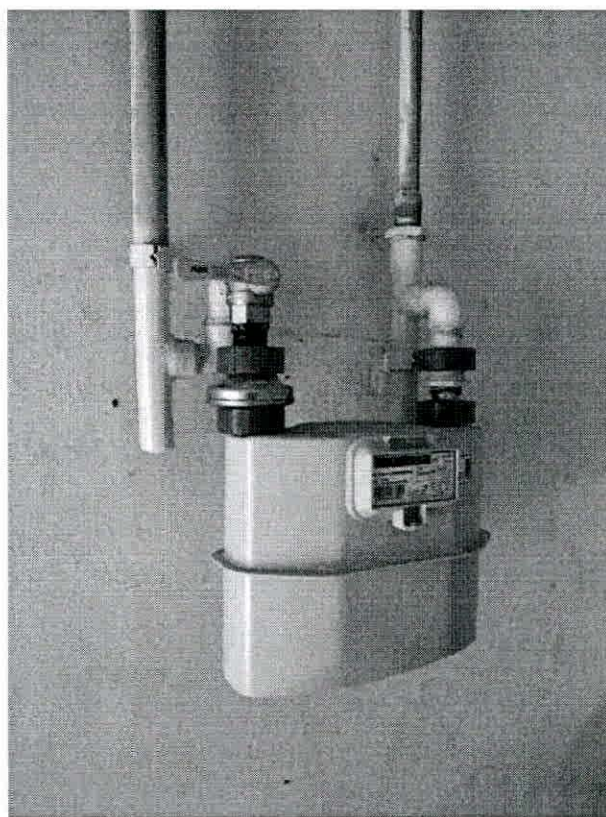


Az ingatlan udvara:



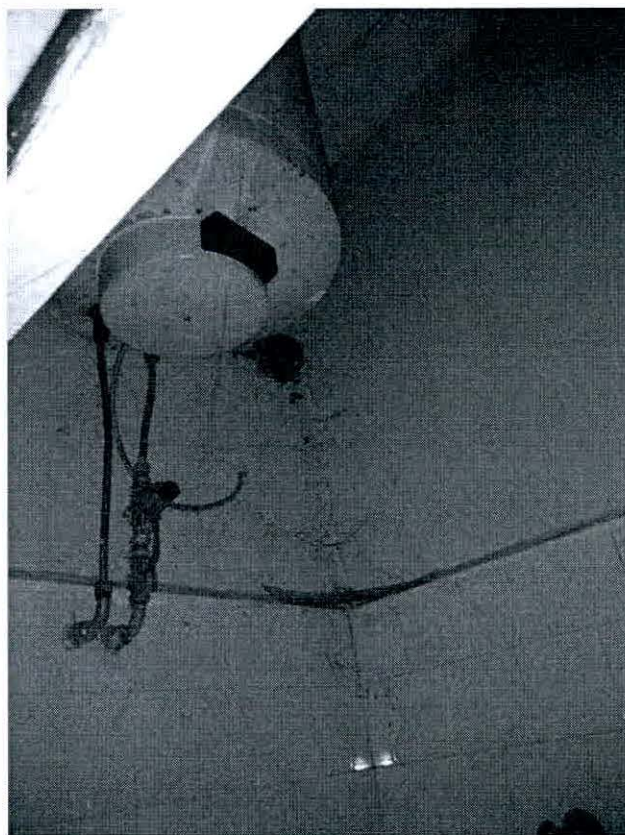
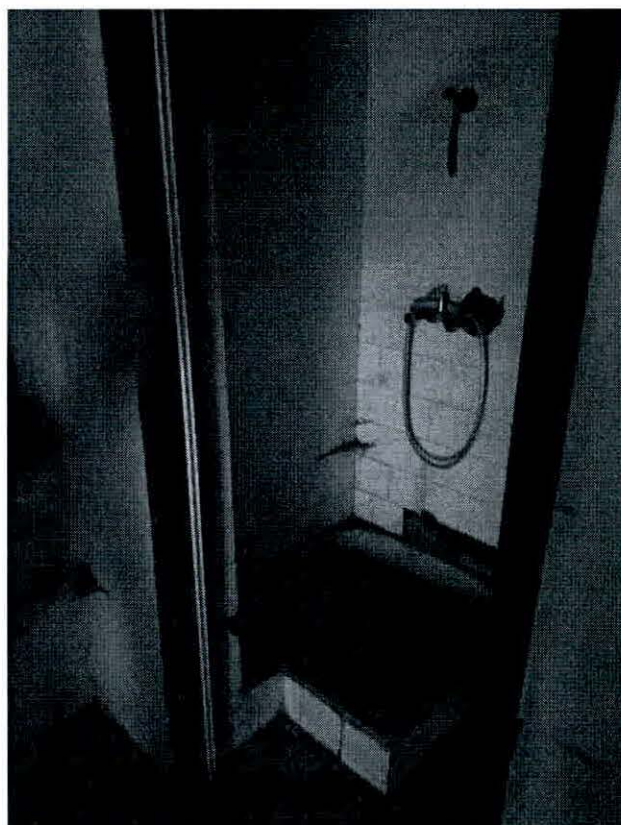
A lakás:

















Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/161736/2022

2022.05.16

BUDAPEST XV. KER.

Eszterület 80547/0/B/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Dugonics utca 43. földszint ajtó:6. \*Felülvizsgálat alá

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	15	1 0	7/100	önkormányzat
-------	----	-----	-------	--------------

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113458/1/2000/00.04.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992.06.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

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"/>	754
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:		%; 37.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	3 425 409
F 18	Becsült érték	2022	3 425 409

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 605 040	6 605 040
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 2 286 046	4 318 994
F 17.3	Bruttó érték változás	2022	- 893 585	3 425 409

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

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:		%; 37.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	2 286 046
F 18	Becsült érték	2019	2 286 046

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 2

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 2 286 046	2 286 046

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

80547

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: Dugonics utca 43
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> : 754
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:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

80547

/

## 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 szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		6 561 262
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		18 220 803
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 6. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

B/1

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Dugonics utca 43		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	15
L 04		közös tulajdoni hányada:	7/100	
L 05	A lakásból résztulajdon:		7/100	
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	14.6
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	Egész-ségügyi 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> :	14.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	14.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 6./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

B/1

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	32 664
L 43	Becsült érték	2004	1 502 034
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

B/1

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 32 034	32 034
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 630	32 664

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



# Palota-Holding Zrt.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Hív.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  
Boescai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Dugonics utca 43. földszint 6.</b>	Hrsz: <b>80547/0/B/1</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>7/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>15 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfort nélküli</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>7</b>	<b>1</b>	<b>754</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>5</b>	<b>1</b>	<b>73/100</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglá sávalapozással, téglá teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejárátú udvari komfort nélküli lakás. A lakás egy helyiségből áll. 2013. augusztusa óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, felújítandó.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

<b>8.940</b>	Ft/hó	<b>107.280</b>	Ft/év
--------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

<b>100.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>1.500.000</b>	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

*legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>//hó) lakbérbevételre lehet számítani*

<b>15 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>72.000</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	---------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**- 35 280.-Ft/év**

**A beruházás soha nem térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres, egy helyiségből álló komfort nélküli lakás értékesítését a falszomszéd lakással együtt, pályázat útján.**

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEKLÉS

a  
Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. földszint 6. sz. alatti, 80547/0/B/1  
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2022. 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
	4.2.4. Az ingatlan 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, Dugonics utca 43.  
földszint 6.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 80547/0/B/1

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

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

**A megállapított érték:**

3.280.000,-Ft azaz Hárommillió-  
kettőszáznyolcvanezer forint.

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. május 10.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. május 16.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**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. 80547/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dugonics utca 43. szám földszint 6. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

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

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Dugonics utca Beller Imre utcai sarkához közel, 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal udvari lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

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

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek mérete: 754 m<sup>2</sup>.

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

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alápincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglasávalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

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

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dugonics utca 43.  
földszint 6.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80547/0/B/2

tulajdoni hányada: 7/100

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias lakóterület,  
hézagosan zárt sorú beépítésű terület)

a telek területe: 754 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

52,8 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 15 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi  
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

#### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti)  
bejárattal udvari komfort nélküli lakás. A lakás egy helyiségből áll.

szoba 14,58 m<sup>2</sup>

összesen: 14,58m<sup>2</sup>

kerekítve: 15 m<sup>2</sup>

A falak vakoltak, mészfestettek, A padozaton cementsimítás. A falakon  
felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablak fa  
szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók teljes cserét igénylő állapotúak.  
Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz,  
elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás,  
fűtése parapet gázkonvektorral történt. 2013. augusztusa óta üresen áll, a  
lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, felújítandó. Célszerű a  
szomszédos lakással egybenytíni.

## **5. Az ingatlan értékelése**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített hasonló állapotú kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

### **5.3. Az értékek levezetése**

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

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

Az értékelés tárgyát képező lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igényel. A vízszigetelés hiánya miatt felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értécsökkentő tényezők: -

az ingatlan műszaki állapota	-10 %
egy helyiségből álló komfort nélküli „lakás”	-20 %
<b>Értékmódosító tényezők összesített hatása</b>	<b>-30%</b>

A forgalmi érték kiszámítása:

$$15 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,70 = 3.276.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.280.000,- Ft** azaz **Hárommillió-kettőszáznyolcvanezer forint.**

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

**3.280.000,- Ft** azaz **Hárommillió-kettőszáznyolcvanezer forint.**

A Bp. XV. Dugonics utca 43. földszint 6. szám alatti 80547/0/B/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**3.280.000,-Ft azaz Hárommillió-kettőszáznyolcvanezer 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.

**Budapest, 2022. május 16.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XV. Bercsényi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám: 8002004/161736/2022  
2022.05.16

BUDAPEST XV. KER.  
Beltérület: 80547/0/B/1 helyrajzi szám

---

1157 BUDAPEST XV. KER. Dugonics utca 43. földszint ajtó:6 \*felújítással al

---

**I R E S Z**

Az egyéb önálló ingatlan adatai: névvezetés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma szobával	esetlegi hányad	tulajdoni felelősség	
				örökös	örökös
Lakás	15	1	0	7/100	örökös

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00 04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00 04.10  
Tartalmát:  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellesköltségek

---

**I R E S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 113458/1/2000/00 04.10  
jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv. 127§(2)/1992.06.26.  
jogcíme eredeti felvetel  
jogállás: tulajdonos  
név: NY. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1157 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

---

**I R E S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

---

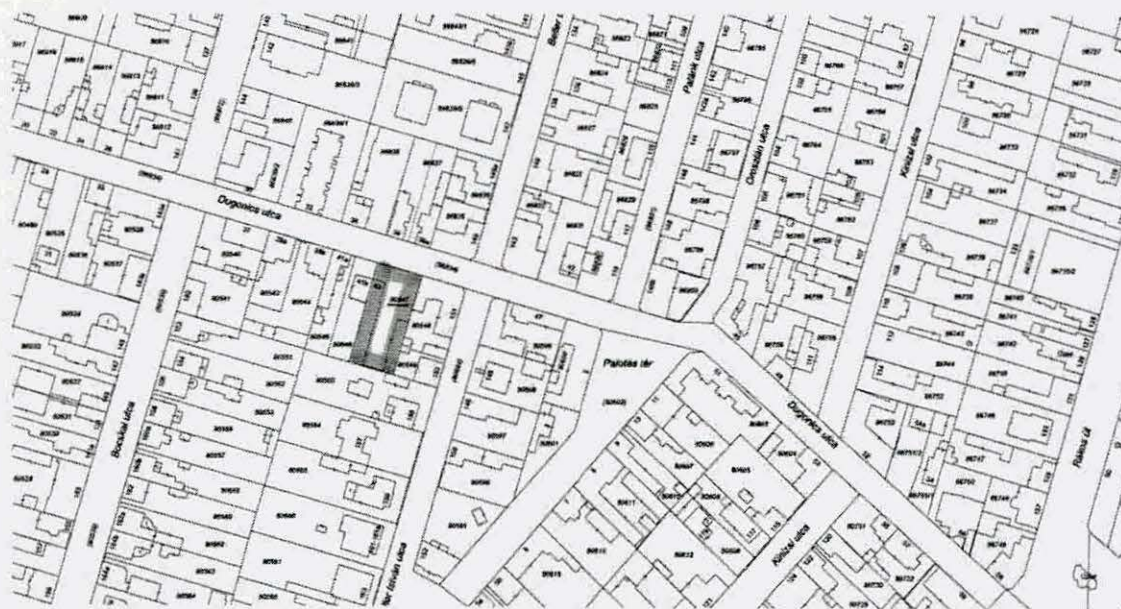
TULAJDONI LAP VÉGE

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

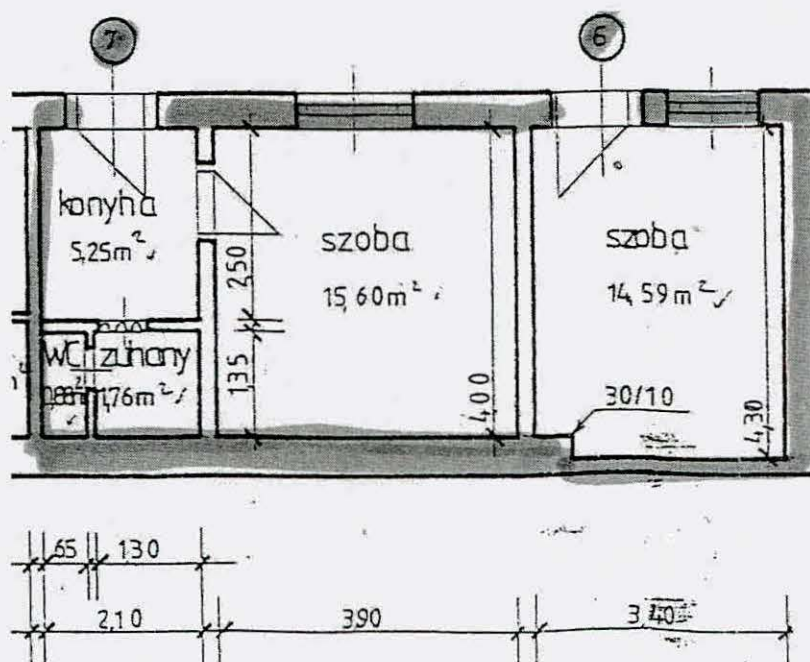
<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220516142044Bq-160383573-1-160383590...> 2022.05.16.



térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás:







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/161740/2022

2022.05.16

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80547/0/B/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Dugonics utca 43. földszint, ajtó: 7. "Felülvizsgálat alá"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni for.
lakás	23	1 0	12/100	önkormányzat

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113458/1/2000/00.04.10

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 127506/1991.06.26.

jogcím: eredeti felvétel

jogallás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	754
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:		%; 37.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatra bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcset.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	3 425 409
F 18	Becsült érték	2022	3 425 409

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 605 040	6 605 040
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 2 286 046	4 318 994
F 17.3	Bruttó érték változás	2022	- 893 585	3 425 409

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

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:		%, 37.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	2 286 046
F 18	Becsült érték	2019	2 286 046

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 2 286 046	2 286 046

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

80547

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Dugonics utca 43
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 754
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 : <input type="text"/> 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:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

/

## Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni 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 szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		6 561 262
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		18 220 803
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

B/7

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Dugonics utca 43		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 7.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	23
L 04		közös tulajdoni hányada:	12/100	
L 05	A lakásból résztulajdon:		12/100	
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> :	15.6	
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> :	5.3	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	1.8
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.9
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> :	23.6	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	23.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

B/7

L

## A lakás értékei

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	150 856
L 43	Becsült érték	2004	2 475 948
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 5./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám 80547

B/7

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 147 948	147 948
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 908	150 856

Adata rögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





# Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény  
 Tértivevénnyel  
 Könyvön keresztül kézbesítve  
 Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átvétel

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Dugonics utca 43. földszint 7.</b>	Hrsz: <b>80547/0/B/2</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>12/100</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>23 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>7</b>	<b>1</b>	<b>754</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>5</b>	<b>1</b>	<b>73/100</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglá sávalapozással, téglá teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerűes, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos lakás. A lakás négy helyiségből áll. 2009. novembere óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, felújítandó.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

<b>18.628</b>	Ft/hó	<b>223.536</b>	Ft/év
---------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:.

<b>100.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>2.300.000</b>	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

*legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>//hó) lakbérbevételre lehet számítani*

<b>23 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>110.400</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**- 113 136.-Ft/év**

**A beruházás soha nem térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését, a falszomszéd egy helyiségből álló komfort nélküli lakással együtt, pályázat útján.**

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. földszint 7. sz. alatti, 80547/0/B/2  
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2022. 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
4.2.4.	Az ingatlan 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, Dugonics utca 43.  
földszint 7.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 80547/0/B/2

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

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

**A megállapított érték:**

7.180.000,-Ft azaz Hétmillió-  
egyszáznyolcvanezer forint.

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. május 10.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. május 16.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**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. 80547/0/B/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dugonics utca 43. szám földszint 7. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

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

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Dugonics utca Beller Imre utcai sarkához közel, 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú udvari lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

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

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek mérete: 754 m<sup>2</sup>.

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

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglasávalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerűes, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Dugonics utca 43. földszint 7.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 80547/0/B/2
tulajdoni hányada:	12/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú beépítésű terület)
a telek területe:	754 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	90,5 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	23 m <sup>2</sup>
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos lakás. A lakás négy helyiségből áll. Helyiségei:

szoba	15,60 m <sup>2</sup>
konyha	5,25 m <sup>2</sup>
zuhany	1,76 m <sup>2</sup>
WC	0,88 m <sup>2</sup>
összesen:	23,49m <sup>2</sup>
kerekítve:	<b>23 m<sup>2</sup></b>

A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap vagy padlócsesempe. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók teljes cserét igénylő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. 2009. novembere óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, felújítandó. Célszerű a szomszédos, egy helyiségből álló lakással egybenytíni.



## **5. Az ingatlan értékelése**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített hasonló állapotú kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licítérték) vettem figyelembe.

### **5.3. Az értékek levezetése**

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			<b>312</b>

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

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

Az értékelés tárgyát képező lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igényel. A vízszigetelés hiánya miatt felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.

Értéknövelő tényezők: -	
egybenyitható a szomszédos lakással:	+ 10%
Értékcsökkentő tényezők: -	
az ingatlan műszaki állapota	-10 %
<b>Értékmódosító tényezők összesített hatása</b>	<b>0%</b>

A forgalmi érték kiszámítása:

$$23 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 7.176.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **7.180.000,- Ft** azaz **Hétmillió-egyszáznyolcvanezer forint.**

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

**7.180.000,- Ft** azaz **Hétmillió-egyszáznyolcvanezer forint.**

A Bp. XV. Dugonics utca 43. földszint 7. szám alatti 80547/0/B/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**7.180.000,-Ft azaz Hétmillió-egyszáznyolcvanezer forint.**

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

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

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

**Budapest, 2022. május 16.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 3000004/161740/2022

2022. 05. 16.

BUDAPEST XV. KER.

Béltérület: 90547/0/E/2 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Dugonics utca 43. földszint 7. \*Felülvizsgálat alá

**H R E S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
 megnevezés terület szobák száma szomsz. hányad tulajdoni felelősség/Fel

Lakás	23	1	0	12/100	önkormányzat
-------	----	---	---	--------	--------------

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10  
 Társaság:  
 Az alapító okirat szerint hozzátartozó meliekhelyiségek.

**H R E S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érvényes idő: 113458/1/2000/00.04.10  
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992.06.26  
 jogcím eredeti felvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 nev: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1151 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

**H R E S Z**

NEM TARTALMAS BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

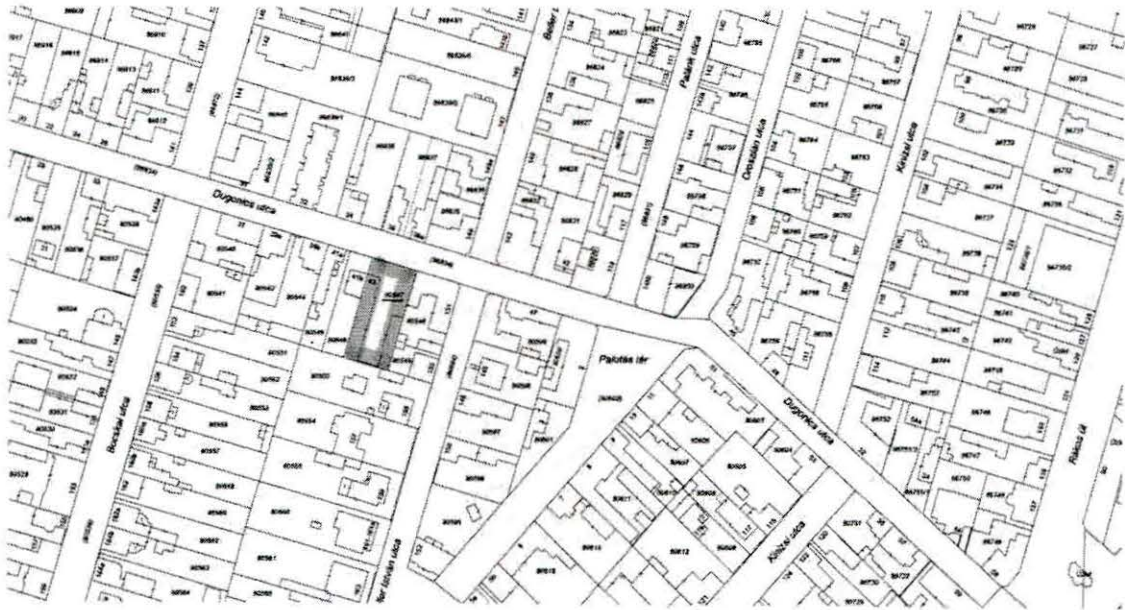
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

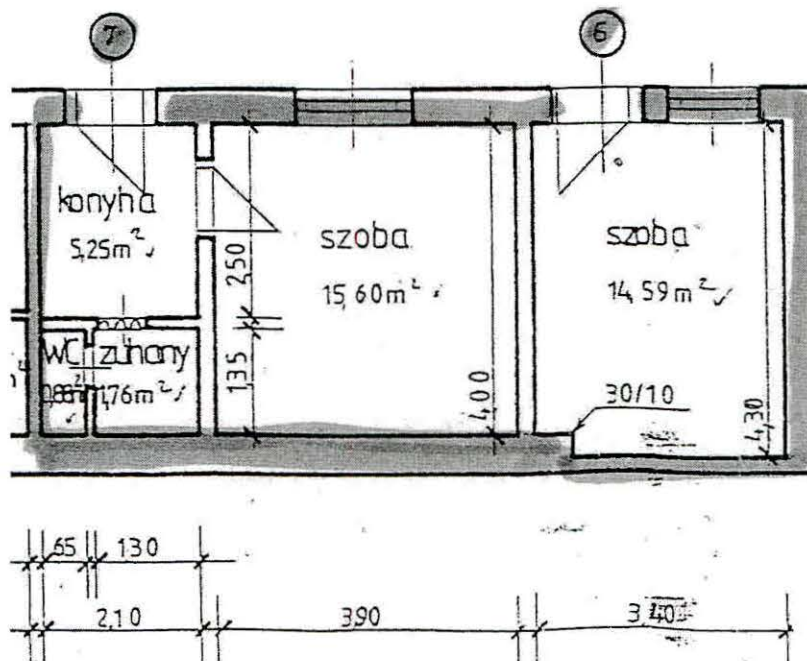
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220516142044Bq-160383573-2-160383645...> 2022.05.16.

térkép:



lakás alaprajza:



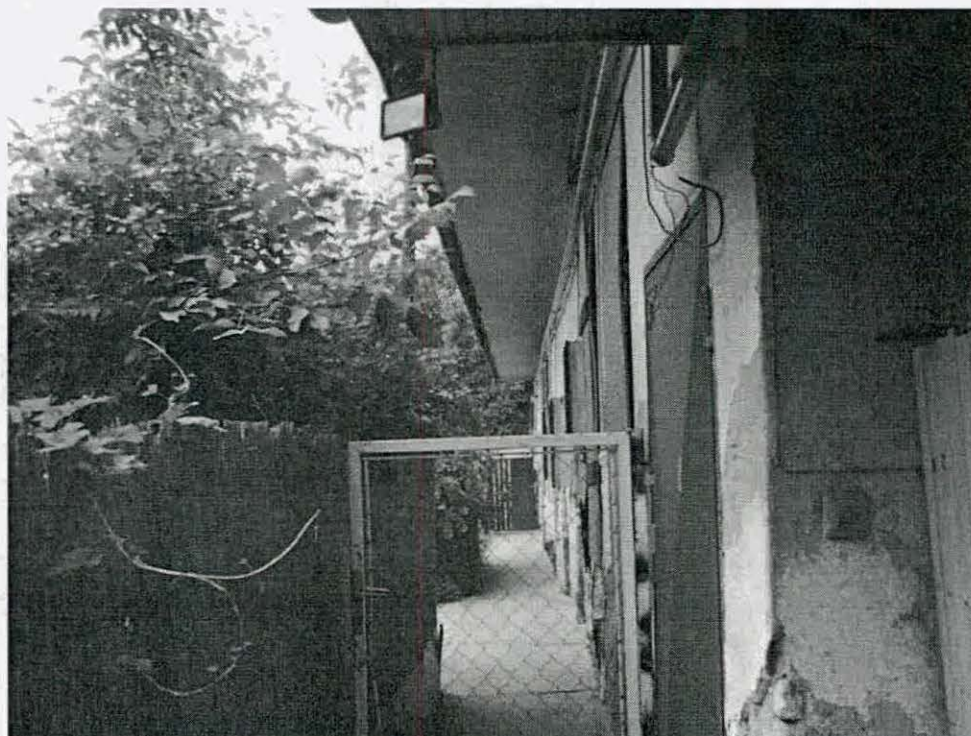
Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:





A lakás:









