

## ELŐTERJESZTÉS

**a Budapest XV. kerület, Klapka Gy. u. 48. fsz. 5. és fszt. 9. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről.**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

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

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 84663/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Klapka Gy. u. 48. fsz. 5. szám alatti 26 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes, lakás megnevezésű ingatlannak, valamint Budapest XV. kerület, belterület, 84663/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Klapka Gy. u. 48. fsz. 9. szám alatti 33 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes, lakás megnevezésű ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanban 9 db lakás található, melyből 3 db van önkormányzati tulajdonban. A fsz. 5., valamint a fsz. 9. sz. alatti lakások nagyon rossz műszaki állapotuk miatt régóta üresen állnak, alacsony komfortfokozatúak, felújításuk magas költségigényű, nem gazdaságos, ezért célszerű az egyidőben történő elidegenítésük. A fsz. 7. számú lakás bérlője 2026. október 31-ig érvényes szerződéssel rendelkezik.

**Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke: 16.860.000,- Ft  
Könyvszerinti érték 4.332.275,-Ft (ebből: 4.248.891,- telek, 83.384,- épület)**

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

|                                                           |                                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon        | társasházi külön tulajdoni illetőség |
| Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma             | 3/6                                  |
| Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma          | 0/0                                  |
| Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon           | 85/265                               |
| Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon | 26/265, 33/265 (összesen: 59/265))   |
| Megnevezés                                                | Lakás és földterület ingatlanok      |
| Telek területe                                            | 729 m <sup>2</sup>                   |
| Építés éve                                                | 1910                                 |
| Épület szintjei                                           | földszint                            |
| Típus                                                     | tégla szerkezetű                     |
| Közműellátottság                                          | teljes körű                          |
| Övezeti besorolás                                         | Lk-1/HZT-1                           |

A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS

A teljesen sík területen található, megfelelő méretű és szabályos téglalap alakú telekkel rendelkező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Klapka György utca, Arany János utca, és Tompa Mihály utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben

helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. Parkolás közterületen történik, valamennyi közmű megtalálható a telken.

Az értékelés tárgyát képező lakások az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú. A **fsz. 5. szám** alatti komfortos, négy helyiségből álló lakás részletes műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### A fsz. 5. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

|                                |                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Helyrajzi szám                 | Budapest XV. kerület belterület 84663/0/A/5                                                          |
| Cím                            | Klapka Gy. u. 48. fsz. 5.                                                                            |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1                                                                                                  |
| Lakás területe                 | 26 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| Komfortfokozat                 | komfortos                                                                                            |
| Helyiségek száma, funkciója    | - 4 helyiség: szoba<br>konyha<br>zuhany+wc<br>előtér                                                 |
| Közműellátottság               | Jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs.                                                           |
| Állapot                        | A falakon felszívódó falnedvedés nyomai láthatók. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó. |

#### A fsz. 5. lakás pénzügyi paraméterei

|                                                                                      |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*                                       | <b>8.110.000 Ft áfamentes</b>                 |
| Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)                                        | 2022. március                                 |
| Lakás bruttó értékváltozása                                                          | 2003-ban +88.420,- Ft<br>2006-ban +6.647,- Ft |
| Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke | 6.121.283,- Ft                                |
| Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték                         | 1.872.393,- Ft                                |
| Épület könyvszerinti értéke                                                          | 54.008,- Ft                                   |

\* A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: 2022. május 23.

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

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A falakon felszívódó falnedvedés tapasztalható.
- A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

#### Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban kilenc lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **A lakás elidegenítését javaslom.**

A fsz. 9. szám alatti félkomfortos, 4 helyiséges lakás részletes műszaki jellemzőit a 6. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

**A fsz. 9. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői pénzügyi paraméterei**

|                                |                                                                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Helyrajzi szám                 | Budapest XV. kerület belterület 84663/0/A/9                                                            |
| Cím                            | Klapka Gy. u. 48. fsz. 9.                                                                              |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1                                                                                                    |
| Lakás területe                 | 33 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Komfortfokozat                 | félkomfortos                                                                                           |
| Helyiségek száma, funkciója    | 4 helyiség: szoba<br>konyha<br>kamra<br>zárt veranda                                                   |
| Közműellátottság               | Jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs.                                                             |
| Állapot                        | A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó. |

\* A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: 2022. május 23.

**A fsz. 9. lakás pénzügyi paraméterei**

|                                                                                      |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*                                       | <b>8.750.000 Ft áfamentes</b>                 |
| Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)                                        | 2020. augusztus                               |
| Lakás bruttó értékváltozása                                                          | 2003-ban +48.124,- Ft<br>2006-ban +3.618,- Ft |
| Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke | 6.121.283,- Ft                                |
| Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték                         | 2.376.498,- Ft                                |
| Épület könyvszerinti értéke                                                          | 29.008,- Ft                                   |

\* A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: 2022. május 23.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.</li> <li>- A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| <b>Főépítész nyilatkozata</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><i>A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban kilenc lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. <b>A lakás elidegenítését javaslom.</b></i></p> |

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 kijelölről 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 mindenkorai 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 vagyonról 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) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „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 és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A lakások fenntartása a magas költség- és felújítási igény miatt az Önkormányzat számára haszonnal nem jár, elidegenítésük a költségmegtakarítás mellett a 2022. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését segíti.

A leírtak alapján a Budapest XV. ker., Klapka Gy. u. 48. fsz. 5. és fsz. 9. szám alatt található lakások egyidőben történő értékesítését javaslom.

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

Budapest, 2022. június „14...”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

**1. Mellékletek:**

- 1. számú melléklet: Klapka Gy. u. 48. fsz. 5. tulajdoni lap és katasteri nyilvántartás
- 2. számú melléklet: Klapka Gy. u. 48. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
- 3. számú melléklet: Klapka Gy. u. 48. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
- 4. számú melléklet: Klapka Gy. u. 48. fsz. 9. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
- 5. számú melléklet: Klapka Gy. u. 48. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
- 6. számú melléklet: Klapka Gy. u. 48. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2022. június ...

Aláírás:.....

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2022. június <sup>14</sup>...

Aláírás:.....

**4. Jegyzői láttamozás:** <sup>14</sup>

2022. június <sup>14</sup>...

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, 84663/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Klapka Gy. u. 48. fsz. 5. szám alatti 26 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes, lakás megnevezésű ingatlant **8.110.000,- Ft**, azaz nyolcmillió-egyszáztízezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 2. pontjában szereplő 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. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. november 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, 84663/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Klapka Gy. u. 48. fsz. 9. szám alatti 33 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes, lakás megnevezésű ingatlant **8.750.000,- Ft**, azaz nyolcmillió-hétszázötvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 1. pontjában szereplő 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. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. november 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;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) 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;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2022 JÚN 14.  
Átvette: 

Közműnyességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2022 JÚN 14. hó .....-n

a(z) ...../...../2022. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/163630/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 64663/0/A/5 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Klapka György utca 40. Földszint. ajtó:5. "Felsővizsgálati lap"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/Éfél | szemléi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|----------------------------|----------------|-----------------|
| lakás      | 26            | 1 0                        | 26/265         | önkormányzat    |

Bejegyző határozat: 999994/1999/

2. bejegyző határozat: 109363/1995/1995.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 169268/1995/1995.10.17

jogcím: Államosítás 442/1952/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 189368/1995/1995.10.17

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

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 - 75

Helyrajzi szám:

84663

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

|      |                                                           |                                   |          |
|------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése:                               | Lakoépülettel beépíthető építési  | 2        |
| F 02 | A művelési ág jellege:                                    |                                   |          |
| F 03 | A földrészlet nagysága:                                   | ha : m <sup>2</sup> :             | 729      |
| 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:                               |                                   | %.: 62.0 |
| 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:   | Közcatorna hálózatra bekötött  | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcset.  | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték:        | Nincs                          | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás:           | Nincs                          | 1 |

## A földterület értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2009 | 6 121 283                |
| F 18 | Becsült érték               | 2009 | 6 121 283                |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 7 993 675            | 7 993 675                |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2009 | - 1 872 392            | 6 121 283                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.JÜN.07.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám:

84663

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:            | Klapka György utca 48     |
| I 05 |                                          | Út, utca, házszám:            |                           |
| I 06 |                                          | Az ingatlan országa:          | Magyarország              |
| I 07 | Az ingatlan fekvése:                     |                               | Belterület 1              |
| I 08 | A földrészlet nagysága:                  |                               | ha : m <sup>2</sup> : 729 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga:              |                               |                           |
| I 10 | A vagyon jellege:                        |                               | Egyéb vagyon 2            |
| I 11 | Az ingatlan forgalomképessége:           |                               | Forgalomképes 5           |
|      | Vagyon típusa:                           |                               |                           |
| I 12 | Az ingatlanon levő épületek, építmények: |                               | db : 1                    |
| I 13 | Műemléki és természeti védettség:        |                               | Nincs védettség 1         |

## Tulajdoni adatok

|      |                                 |  |  |
|------|---------------------------------|--|--|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme:      |  |  |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: |  |  |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése:     |  |  |

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám:

84663

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

|      |                                  |      |                          |   |  |
|------|----------------------------------|------|--------------------------|---|--|
| I 28 | Vagyonkezelő                     | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | XV. Ker. Önkormányzat    |   |  |
|      |                                  | cím: | 1153 Bp. Bocskai u. 1-3. |   |  |
| I 29 | Üzemeltetési szolgáltatót ellátó | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | VARESZI Kft.             |   |  |
|      |                                  | cím: |                          |   |  |

## Az ingatlan értékadatai

|        | Megnevezés                  | év   | értékváltozás Ft (+-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------------|------|-----------------------|--------------------------|
| I 31.0 | Könyv szerinti bruttó érték |      |                       |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                       |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                       |                          |
|        | Forgalomképes               | 2009 |                       | 6 772 688                |
| I 32.0 | Becsült érték               |      |                       |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                       |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                       |                          |
|        | Forgalomképes               | 2009 |                       | 18 208 999               |
| I 33.0 | Állagmutató                 | 4    | 40-59% - tűrhető,     | 50                       |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                          |                     |           |          |
|------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------|----------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Klapka György utca 48    |                     |           |          |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jele: A           | lépcsőház:          | Földszint | ajtó: 5. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:    | m <sup>2</sup> : 26 |           |          |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada: | 26/265              |           |          |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            | 26/265                   |                     |           |          |
| L 06 | A lakás forgalomképessége:          | Forgalomképes            | 5                   |           |          |
|      | Vagyon típusa:                      |                          |                     |           |          |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | Komfortos                | 2                   |           |          |
| L 08 | Közműellátottság:                   | villany-víz-csatorna     | 9                   |           |          |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság:        | Nincs                    | 1                   |           |          |
| L 10 | Fűtési mód:                         | egyedi: szilárd tüzelés  | 7                   |           |          |
| L 11 | Melegvíz ellátottság:               | Villanyboylet            | 5                   |           |          |

## A lakás helyiségei, területe

|      |                                       |                        |                   |     |      |                  |                  |     |
|------|---------------------------------------|------------------------|-------------------|-----|------|------------------|------------------|-----|
| L 12 | Lakó helyiségek:                      | szoba:                 | db:               | 1   | L 13 | m <sup>2</sup> : | 15.9             |     |
| L 14 |                                       | szoba hálófülkével:    | db:               |     | L 15 | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 16 |                                       | szoba étkezőfülkével:  | db:               |     | L 17 | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 20 |                                       | félszoba:              | db:               |     | L 21 | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 22 |                                       | hall:                  | db:               |     | L 23 | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 24 |                                       | lakó előtér:           | db:               | 1   | L 25 | m <sup>2</sup> : | .9               |     |
| L 26 | Főző helyiség fajtája:                | Főzőkonyha             | db:               | 1   | L 27 | m <sup>2</sup> : | 7.8              |     |
| L 28 | Egész-ségügyi helyiség:               | Fürdőhelyiség fajtája: | Fürdőszoba WC-vel | db: | 2    | L 29             | m <sup>2</sup> : | 1.5 |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: |                   | db: |      | 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> : | 26.1             |     |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |                   |     |      | m <sup>2</sup> : | 26.1             |     |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

A/5

L

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2006 | 95 067                   |
| L 43 | Becsült érték               | 2004 | 4 078 120                |
| L 44 | Állagmutató                 | 5    | 60-79% - megfelelő, 68   |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

A/5

L

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 88 420               | 88 420                   |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 6 647                | 95 067                   |

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 Vagyongkezelő 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

vagyongazdálkodási referens részére

**BUDAPEST**

Bocskai utca 1-3.

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

|                                               |                                                |                             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|
| Ingatlan címe:<br><b>Budapest XV. kerület</b> | <b>Klapka György utca 48. földszint<br/>5.</b> | Hrsz:<br><b>84663/0/A/5</b> |
| Használati jelleg (művelési ág):              | <b>lakás</b>                                   | <b>26/265</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>26 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b>     |                               | <b>komfortos</b> |
| Társasházban            |              |                               |                  |
| lakás                   | helyiség     | földterület [m <sup>2</sup> ] |                  |
| <b>9</b>                | <b>0</b>     | <b>729</b>                    |                  |

| Önkormányzat tulajdonában lévő |          |                 |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| lakás                          | helyiség | tulajdon hányad |
| <b>3</b>                       | <b>0</b> | <b>85/265</b>   |

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

### Az ingatlan ismertetése:

A telken utcafronton járdavonalra zárt sorúan, és a két oldalhatárra épült U alakú földszintes, magastető, alápincézetlen lakóház 1910-ben. A társasházban 9 db lakás helyiség található. Az épület téglalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fűdém szerkezet borított fagerendás homokfeltöltéssel, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet az utcafronton kétállásos, fa szerkezetű, nyeregteretű, az udvari szárnyon bakdúcos félnyereg kialakítású azbesztcement pala 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.



Helyiségei:

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| szoba       | 15,92 m <sup>2</sup>    |
| konyha      | 7,82 m <sup>2</sup>     |
| előtér      | 0,87 m <sup>2</sup>     |
| zuhany + WC | 1,52 m <sup>2</sup>     |
| összesen:   | 26,13m <sup>2</sup>     |
| kerekítve:  | <b>26 m<sup>2</sup></b> |

A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap vagy mázas kerámia. 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, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel (vaskályha) történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

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

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Klapka György utca 48. földszint 5. sz. alatti,  
84663/0/A/5 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, Klapka György utca 48.  
földszint 5.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 84663/0/A/5

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

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

**A megállapított érték:**

**8.110.000,-Ft azaz Nyolcmillió-egyszáztízezer  
forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. május 19.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. május 23.

**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. 84663/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Klapka György utca 48. szám földszint 5. 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 Klapka György utca Arany János utca és Tompa Mihály utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Klapka György utcában (124) és a Szerencs utcában (96, 296, 296A) 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 Klapka György 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: 729 m<sup>2</sup>.

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

A telken utcafronton járdavonalra zárt sorúan, és a két oldalhatárra épült U alakú földszintes, magastető, alapincézetlen lakóház 1910-ben. A társasházban 9 db lakás helyiség található. Az épület téglalap alapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás homokfeltöltéssel, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet az utcafronton kétállásos, fa szerkezetű, nyeregteretű, az udvari szárnyon bakdúcos félnyereg kialakítású azbesztcement pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

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

|                                      |                                                                                |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan címe:                    | Budapest XV. ker. Klapka György utca<br>48. földszint 5.                       |
| helyrajzi száma:                     | Budapest XV. kerület 84663/0/A/5                                               |
| tulajdoni hányada:                   | 26/265                                                                         |
| tulajdonformája:                     | társasházi külön tulajdoni illetőség                                           |
| megnevezése:                         | lakás                                                                          |
| övezeti besorolása:                  | Lk-1/HZT-1 (Kisvárosias lakóterület,<br>hézagosan zárt sorú beépítésű terület) |
| a telek területe:                    | 729 m <sup>2</sup>                                                             |
| tulajdoni hányadra eső telekterület: | 71,5 m <sup>2</sup>                                                            |
| ingatlan alapterülete:               | 26 m <sup>2</sup>                                                              |
| tulajdonosa:                         | Budapest Főváros XV. Kerületi<br>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) bejárátú udvari komfortos lakás. A lakás négy helyiségből áll. Helyiségei:

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| szoba       | 15,92 m <sup>2</sup> |
| konyha      | 7,82 m <sup>2</sup>  |
| előtér      | 0,87 m <sup>2</sup>  |
| zuhany + WC | 1,52 m <sup>2</sup>  |
| összesen:   | 26,13 m <sup>2</sup> |
| kerekítve:  | 26 m <sup>2</sup>    |

A falak vakoltak, mézsfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap vagy mázas kerámia. 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, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel (vaskályha) történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. 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 felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értécsökkentő tényezők: -

Értékmódosító tényezők összesített hatása 0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$26 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 8.112.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **8.110.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-egyszáztízezer forint.

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

**8.110.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-egyszáztízezer forint.

A Bp. XV. Klapka György utca 48. földszint 5. szám alatti  
84663/0/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>8.110.000,-Ft</b> azaz Nyolcmillió-egyszáztízezer<br/>forint.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------|

## **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 23.**

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés száma: 8000004/163630/2022  
2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület: 84663/G/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Klapka György utca 48. Élelmiszer-áruházi üzletüzemeltetésű üzlet

IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m <sup>2</sup> | szobák száma | építési<br>évszám | hányad | tulajdoni formája |
|------------|---------------------------|--------------|-------------------|--------|-------------------|
|------------|---------------------------|--------------|-------------------|--------|-------------------|

|       |    |   |   |        |               |
|-------|----|---|---|--------|---------------|
| Lakas | 26 | 1 | 0 | 26/265 | önkormányzati |
|-------|----|---|---|--------|---------------|

Bélyegző határozat: 9989/4/1989/

2. bélyegző határozat: 189368/1995/1995 10 17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott részek.

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bélyegző határozat, érkezési idő: 189368/1995/1995 10 17

jogcími állomány: 442/1952/

jogcími: 1991. évi XXXIII. tv. 189368/1995/1995 10 17

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

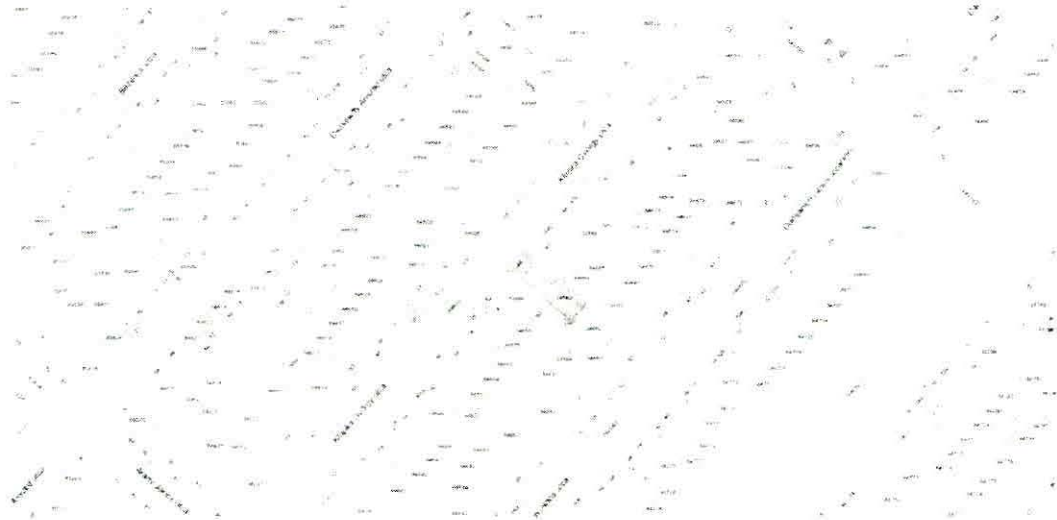
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

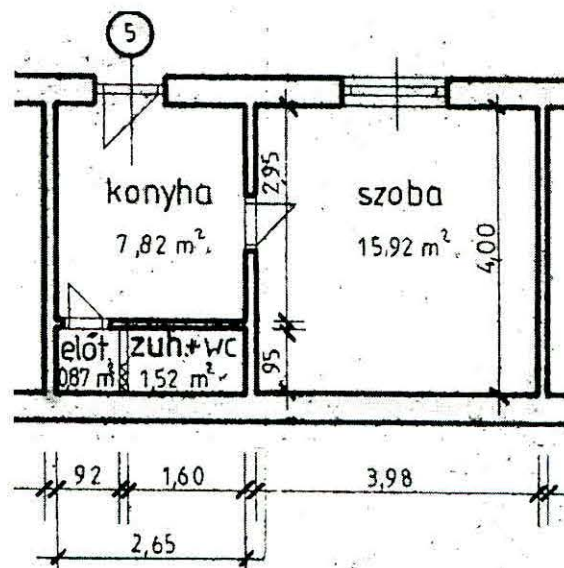
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220517143029kq-160456877-1-160456888...> 2022.05.17.

térkép:



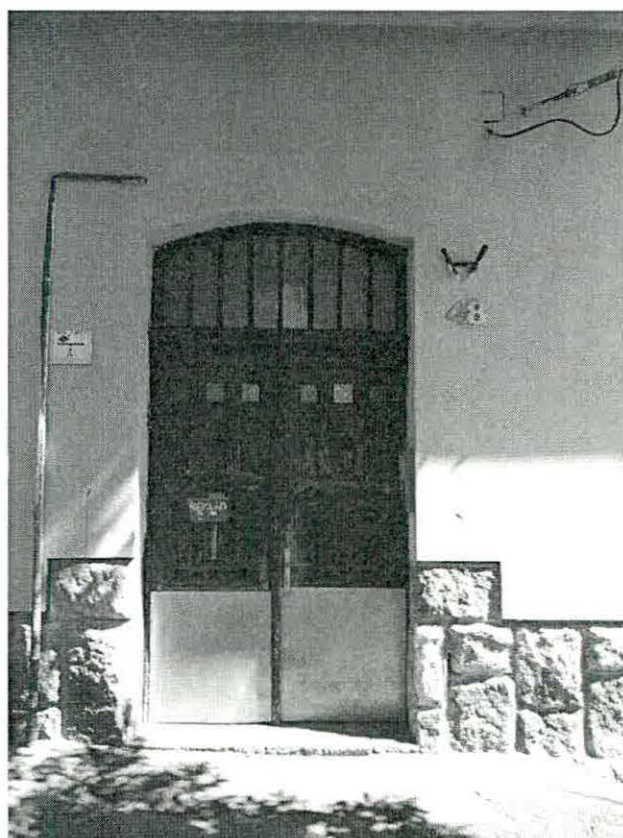
lakás alaprajza:



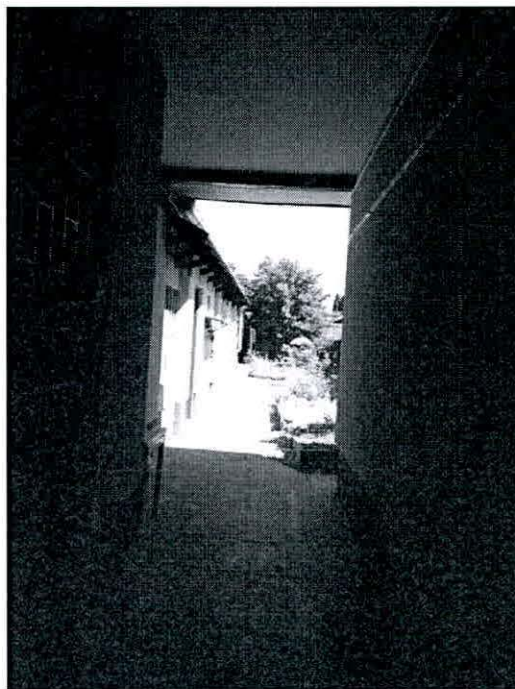
Környezet:



Az ingatlan bejárata:

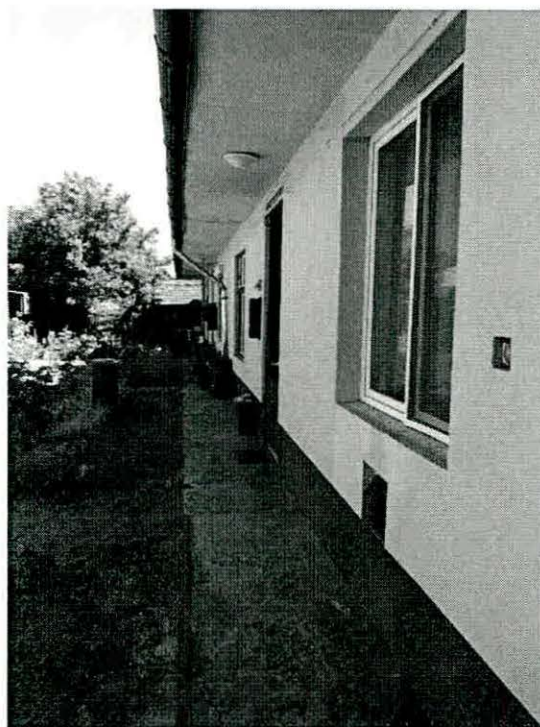


Az ingatlan udvara:



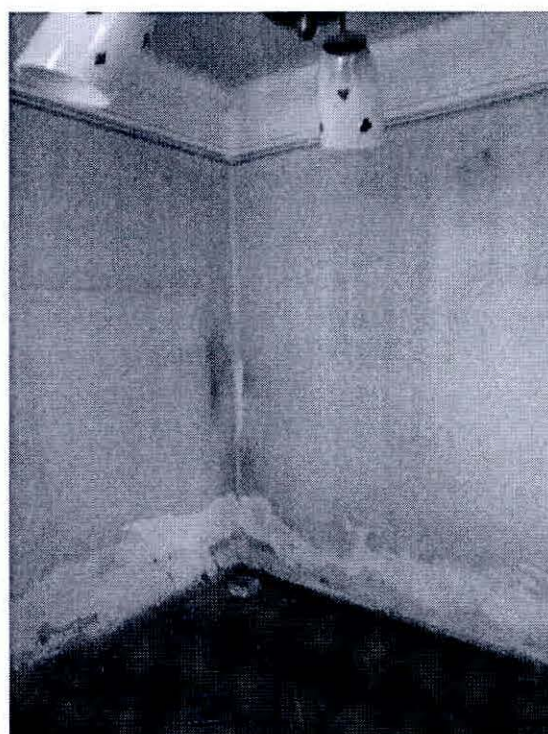


A lakás:

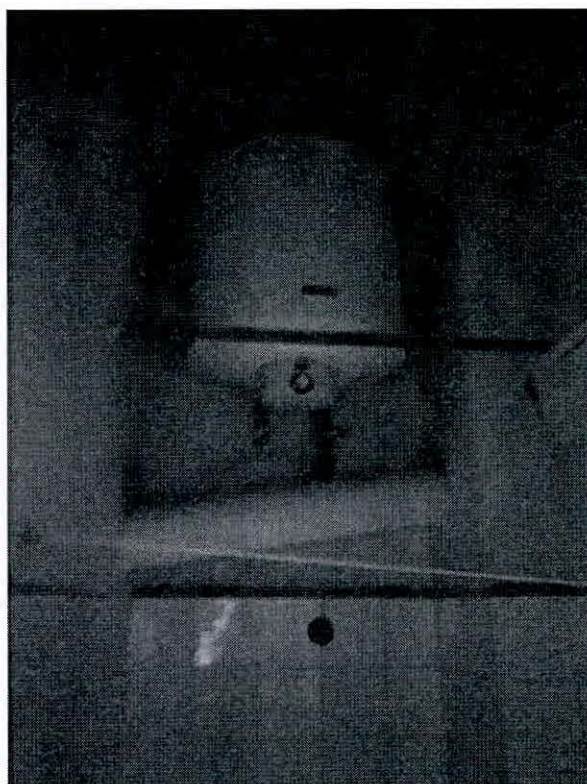


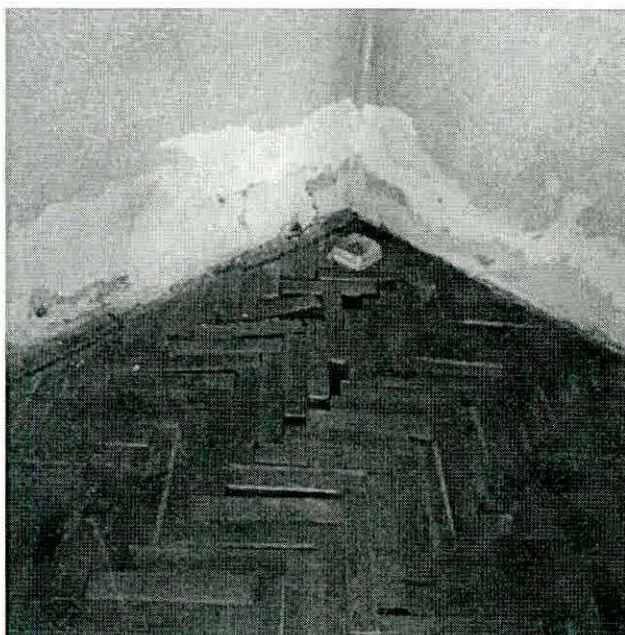












Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bozaykai tér S. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163635/2022  
2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 84663/0/A/9 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Klapka György utca 48. Földszint. ajtó: 9. "Felsővizsgálat"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                       | terület<br>m2 | szobák száma | eszaki hányad | tulajdoni forma |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| lakás                            | 33            | 1 0          | 33/265        | önkormányzat    |
| Bejegyző határozat: 999994/1999/ |               |              |               |                 |

2. bejegyző határozat: 189368/1995/1995.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felületek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 189368/1995/1995.10.17

jogcím: államosítás 442/1952/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 189368/1995/1995.10.17

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 - 75

Helyrajzi szám:

84663

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> : | 729     |
| 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:                               |                                            | %. 62.0 |
| 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:           | Nincs                          | 1 |

## A földterület értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2009 | 6 121 283                |
| F 18 | Becsült érték               | 2009 | 6 121 283                |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 7 993 675            | 7 993 675                |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2009 | - 1 872 392            | 6 121 283                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.JÜN.07.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám:

84663

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:             | Klapka György utca 48  |                           |
| 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> : 729 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga:              |                               |                        |                           |
| I 10 | A vagyon jellege:                        |                               |                        | Egyéb vagyon 2            |
| I 11 | Az ingatlan forgalomképessége:           |                               |                        | Forgalomképes 5           |
|      | Vagyon típusa:                           |                               |                        |                           |
| I 12 | Az ingatlanon levő épületek, építmények: |                               |                        | db : 1                    |
| I 13 | Műemléki és természeti védettség:        |                               |                        | Nincs védettség 1         |

## Tulajdoni adatok

|      |                                 |  |  |  |
|------|---------------------------------|--|--|--|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme:      |  |  |  |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: |  |  |  |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése:     |  |  |  |

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám:

84663

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

|      |                                  |      |                          |   |  |
|------|----------------------------------|------|--------------------------|---|--|
| I 28 | Vagyonkezelő                     | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | XV. Ker. Önkormányzat    |   |  |
|      |                                  | cím: | 1153 Bp. Bocskai u. 1-3. |   |  |
| I 29 | Üzemeltetési szolgáltatót ellátó | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | VARESZI Kft.             |   |  |
|      |                                  | cím: |                          |   |  |

## Az ingatlan értékadatai

|        | Megnevezés                  | év   | értékváltozás Ft (+) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------------|------|----------------------|--------------------------|
| I 31.0 | Könyv szerinti bruttó érték |      |                      |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                      |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                      |                          |
|        | Forgalomképes               | 2009 |                      | 6 772 688                |
| I 32.0 | Becsült érték               |      |                      |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                      |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                      |                          |
|        | Forgalomképes               | 2009 |                      | 18 208 999               |
| I 33.0 | Állagmutató                 | 4    | 40-59% - tűrhető,    | 50                       |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

A/9

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                            |                  |          |
|------|-------------------------------------|----------------------------|------------------|----------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Klapka György utca 48      |                  |          |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jelle: A lépcsőház: | Földszint        | ajtó: 9. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:      | m <sup>2</sup> : | 33       |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada:   | 33/265           |          |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            |                            | 33/265           |          |
| L 06 | A lakás forgalomképessége:          | Forgalomképes              |                  | 5        |
|      | Vagyon típusa:                      |                            |                  |          |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | Félkomfortos               |                  | 3        |
| L 08 | Közműellátottság:                   | villany-víz-csatorna       |                  | 9        |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság:        | Nincs                      |                  | 1        |
| L 10 | Fűtési mód:                         | egyedi: szilárd tüzelés    |                  | 7        |
| L 11 | Melegvíz ellátottság:               | Villanybojler              |                  | 5        |

## A lakás helyiségei, területe

|      |                                       |                        |     |   |      |                  |      |
|------|---------------------------------------|------------------------|-----|---|------|------------------|------|
| L 12 | Lakó helyiségek:                      | szoba:                 | db: | 7 | L 13 | m <sup>2</sup> : | 16   |
| L 14 |                                       | szoba hálófülkével:    | db: |   | L 15 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 16 |                                       | szoba étkezőfülkével:  | db: |   | L 17 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 20 |                                       | félszoba:              | db: |   | L 21 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 22 |                                       | hall:                  | db: |   | 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> : | 10   |
| L 28 | Egészségügyi helyiség:                | Fürdőhelyiség fajtája: |     |   | L 29 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: |     |   | L 31 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 31 |                                       | WC:                    | db: |   | L 32 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 33 | Közlekedési helyiség:                 |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : |      |
| L 34 | Tároló helyiség:                      |                        | db: | 7 | L 35 | m <sup>2</sup> : | 1.8  |
| L 36 | Műterem területe:                     |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : |      |
| L 37 | Egyéb helyiség:                       |                        | db: | 7 | L 38 | m <sup>2</sup> : | 5.4  |
| L 39 | A lakáshoz tartozó külső tartózkodók: |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : |      |
| L 40 | A lakás területe összesen:            |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : | 33.2 |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : | 33.2 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

A/9

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2006 | 51 742                   |
| L 43 | Becsült érték               | 2004 | 4 295 224                |
| L 44 | Állagmutató                 | 5    | 60-79% - megfelelő, 68   |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 75

Helyrajzi szám: 84663

A/9

L

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 48 124               | 48 124                   |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 3 618                | 51 742                   |

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 Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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 |

**Budapest Főváros XV. Kerületi**
**Polgármesteri Hivatal**
**Jegyzői Iroda**
**vagyongazdálkodási csoport**
**Kovács Lajos**
**vagyongazdálkodási referens részére**
**BUDAPEST**
**Bocskai utca 1-3.**

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

|                                               |                                                |                             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|
| Ingatlan címe:<br><b>Budapest XV. kerület</b> | <b>Klapka György utca 48. földszint<br/>9.</b> | Hrsz:<br><b>84663/0/A/9</b> |
| Használati jelleg (művelési ág):              | <b>lakás</b>                                   | <b>33/265</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>33 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b>     |                               | <b>félkomfortos</b> |
| Társasházban            |              |                               |                     |
| lakás                   | helyiség     | földterület [m <sup>2</sup> ] |                     |
| <b>9</b>                | <b>0</b>     | <b>729</b>                    |                     |

| Önkormányzat tulajdonában lévő |          |                 |
|--------------------------------|----------|-----------------|
| lakás                          | helyiség | tulajdon hányad |
| <b>3</b>                       | <b>0</b> | <b>85/265</b>   |

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

### Az ingatlan ismertetése:

A telken utcafronton járdavonalra zárt sorúan, és a két oldalhatárra épült U alakú földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház 1910-ben. A társasházban 9 db lakás helyiség található. Az épület téglasávalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás homokfeltöltéssel, alulról nádpallózáva és vakolva. A fedélszerkezet az utcafronton kétállásos, fa szerkezetű, nyeregtető, az udvari szárnyon bakdúcos félnyereg kialakítású azbesztcement pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

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



Helyiségei:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| szoba               | 16,00 m <sup>2</sup>      |
| konyha              | 10,00 m <sup>2</sup>      |
| kamra               | 1,78 m <sup>2</sup>       |
| <u>zárt veranda</u> | <u>5,40 m<sup>2</sup></u> |
| összesen:           | 33,18m <sup>2</sup>       |
| kerekítve:          | <b>33 m<sup>2</sup></b>   |

A konyhából az építési előírásoknak nem megfelelő WC helyiség lett lefalazva. A falak vakoltak, mészfestettek, a konyhában részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap. 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, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel (vaskályha) történt, melegvíz ellátása elektromos kézi vízmelegítővel. Az alaprajzi elrendeződés kedvezőtlen, a lakás sötét. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

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

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Klapka György utca 48. földszint 9. sz. alatti,  
84663/0/A/9 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, Klapka György utca 48. földszint 9.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 84663/0/A/9

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

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

**A megállapított érték:**

**8.750.000,-Ft azaz Nyolcmillió-  
hétszázötvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. május 19.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. május 23.

**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. 84663/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Klapka György utca 48. szám földszint 9. 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 Klapka György utca Arany János utca és Tompa Mihály utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Klapka György utcában (124) és a Szerencs utcában (96, 296, 296A) 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 Klapka György 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: 729 m<sup>2</sup>.

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

A telken utcafronton járdavonalra zárt sorúan, és a két oldalhatárra épült U alakú földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház 1910-ben. A társasházban 9 db lakás helyiség található. Az épület téglalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás homokfeltöltéssel, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet az utcafronton kétállásos, fa szerkezetű, nyeregteretű, az udvari szárnyon bakdúcos félnyereg kialakítású azbesztcement pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

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

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Klapka György utca  
48. földszint 9.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 84663/0/A/9  
tulajdoni hányada: 33/265  
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség  
megnevezése: lakás  
övezeti besorolása: Lk-1/HZT-1 (Kisvárosias lakóterület,  
hézagosan zárt sorú beépítésű terület)  
a telek területe: 729 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

90,8 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 33 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 rendelkező félkomfortos lakás. A lakás négy helyiségből áll. Helyiségei:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| szoba               | 16,00 m <sup>2</sup>      |
| konyha              | 10,00 m <sup>2</sup>      |
| kamra               | 1,78 m <sup>2</sup>       |
| <u>zárt veranda</u> | <u>5,40 m<sup>2</sup></u> |
| összesen:           | 33,18 m <sup>2</sup>      |
| kerekítve:          | <b>33 m<sup>2</sup></b>   |

A konyhából az építési előírásoknak nem megfelelő WC helyiség lett lefalazva. A falak vakoltak, mészfestettek, a konyhában részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap. 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, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi fűtéssel (vaskályha) történt, melegvíz ellátása elektromos kézi vízmelegítővel. Az alaprajzi elrendeződés kedvezőtlen, a lakás sötét. 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 Főti út 50. fszt. 1.       | 26             | 5.620.000,-  | 216                |
| Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 2.       | 18             | 6.050.000,-  | 336                |
| Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 3-4.     | 43             | 10.130.000,- | 236                |
| Bp. XV. Régi Főti 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 felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők:

- félkomfortos lakás: - 5%
- kedvezőtlen alaprajz, sötét lakás: - 10%

**Értékmódosító tényezők összesített hatása - 15%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$33 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 8.751.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **8.750.000,- Ft azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint.**

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

**8.750.000,- Ft azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint.**

A Bp. XV. Klapka György utca 48. földszint 9. szám alatti  
84663/0/A/9 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**8.750.000,-Ft azaz Nyolcmillió-  
hétszázötvenezer 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 23.**

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
 Megrendelés szám: 8000004/163635/2022  
 2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület: 84663/0/A/9 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV. KER. Klapka György utca 48. Földszint ajtó:9. \*felülvizsgálat

IRRESZ

| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: |                        |              |               |                 |
|-------------------------------------|------------------------|--------------|---------------|-----------------|
| megnevezés                          | terület m <sup>2</sup> | szobák száma | szemes hányad | tulajdoni forma |
| lakás                               | 33                     | 1 0          | 11/265        | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 999994/1999/

2. bejegyző határozat: 189358/1995/1995.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek

IRRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 189358/1995/1995.10.17

jogcím: államajánlás 442/1952/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 189358/1995/1995.10.17

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRRESZ

ÖN KÖZTARTALMAS BEJEGYZŐSÉG

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

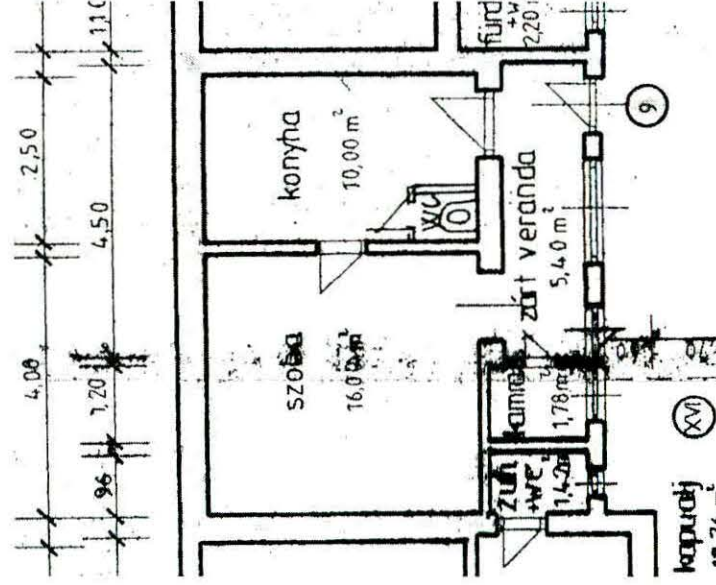
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220517143029kq-160457040-1-160457047....> 2022.05.17.

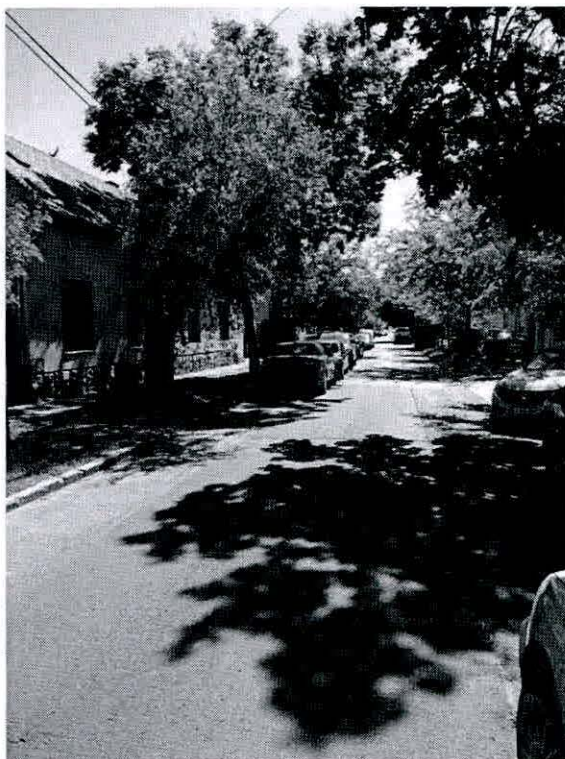
térkép:



Jakás alaprajza:



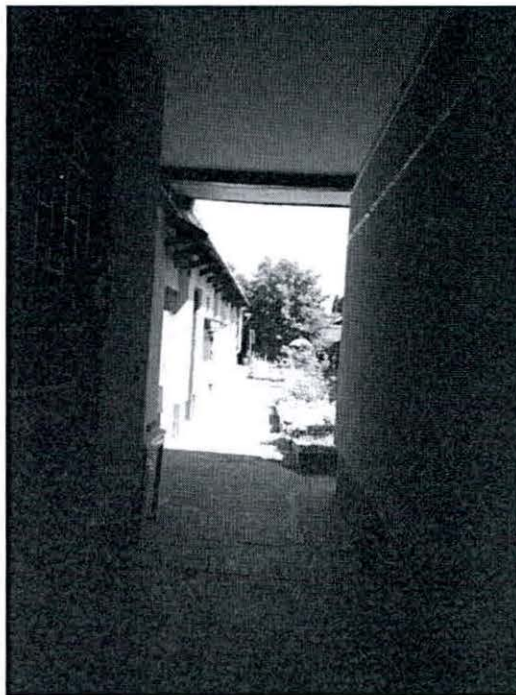
Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:





A lakás:

