

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87075 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1469 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota részén a Bethlen Gábor utca Arany János és Szerencs utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. Tömegközlekedési eszközökkel, személy- és tehergépjárművekkel az Ingatlan jól megközelíthető.

Az értékesítésre kijelölt Ingatlan piaci értéke, a 2023. szeptember 30. napján kiadott ingatlanforgalmi szakvélemény alapján: 111.800.000 Ft.

Az Ingatlan könyvszerinti értéke: 23.501.249 Ft (ebből: 16.528.680 Ft telek, 6.972.569 Ft épület)

Az ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház alapvető jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	5/0
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1
Megnevezés	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe	1469 m ²
Építés éve	1925
Épület szintjei	kétszintes, részben alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1

A telek síkfelületű, szabályos négyszög alakú, a két lakószinttel rendelkező, részben alápincézett, padlástérrel rendelkező épület előkert meghagyása nélkül, közvetlenül az utcafrontra kiépített. Az egyes pinceterületek egymástól elkülönültek, külön pincelejáraton közelíthetők meg. A nagy emeleti lakáshoz műkölépcső, az egybenyitott két kisebb emeleti lakáshoz falépcső vezet. A tetőszerkezet nem egységes, részben manzárdtető jellegű, a déli sarkán pedig félköríves toronyszerű kialakítású. Az épületben 2 földszinti és 3 emeleti lakás, valamint 1 pinceszinti tároló található. A 3 emeleti lakás közül a 2 kisebbik egybenyitott.

Minden lakásról elmondható, hogy teljes felújításra szorulnak, a padló- és falburkolatok, a berendezési és felszerelési tárgyak, a gépészeti vezetékek elavultak, a nyílászárók korhadtak. A fafödémek gerendái több helyen korhadtak, ezért a földszint feletti födém bizonyos helyeken alátámasztást igényelt, másutt (a két kisebb emeleti lakás alatt) beszakadásveszélyes. A pincefödém acélgerendái erősen korrodáltak, az alsó födémcsíkot a legtöbb helyen már vakolat sem védi. Több helyen tető beázási nyomok figyelhetők meg, melyek a fafödémre nézve is

folyamatos károsító hatást fejtenek ki. A tetőhéjazat hiányosságai (hiányzó palák) kívülről is megfigyelhetők.

Az épület nem rendelkezik vízszintes talajnedvesség elleni szigeteléssel, ezért a földszinti falak töve nedves, hideg tapintású.

Homlokzatszigetelése szintén nincs az épületnek, továbbá homlokzati vakolat leválások figyelhetők meg.

Fűtés: gázkonvektorok, hagyományos szilárd tüzelésű kályha. Melegvízellátás: villanybojlerek.

Az épület teljes külső és belső felújítást igénylő, elhanyagolt, gyenge állapotú.

1. A lakóépület tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 87075
Cím	Budapest XV. ker., Bethlen G. u. 92.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakások összterülete	282 m ²
Az épületben öt lakás + egy tároló van:	fszt. 5.: 1 szoba 32 m ² fszt. 2.: 3 szoba 114 m ² első em. 6.: 2 szoba 80 m ² első em. 3.: 1 szoba 29 m ² első em. 4.: 1 szoba 27 m ² tároló: 19 m ²
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Az épület teljes felújításra szoruló, gyenge külső és belső állapotú.
Parkolás	utcán

2. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke értékbecslés alapján*	111.800.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	16.528.680 Ft
Épület könyvszerinti értéke	6.972.569 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. szeptember 30.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az épület két emeleti lakásának felújítása során tapasztaltuk, hogy több födémgerenda, korábbi beázások következtében oly mértékben elkorhadt, hogy gyakorlatilag nem fekszik fel a falra. Ugyanakkor a födém szerkezetéből adódóan a fedélszerkezet részben ezeken a gerendákon támaszkodik. A sorozatos beázások megszüntetése, csak a teljes tetőszerkezet átépítésével, a héjazat cseréjével lenne lehetséges. Ez az amúgy látványos, de nagyon tagolt tetőszerkezet miatt rendkívül költséges lenne. Ehhez járul a födémgerendák állapota, ami szintén csak cserével valósítható meg szakszerűen.

Mindezt egybevetve az épület felújítását nem javasoljuk, az ingatlant értékesíteni célszerű.

Főépítész nyilatkozata

A telken a meglévő 6 rendeltetési egység megtartható, felújítható, de az építési övezeti előírások értelmében több nem létesíthető.

Az épület bontása esetén a telken maximum hat rendeltetési egység létesíthető, de ebben az esetben a lakásokhoz előírt parkolási kötelezettség felét épületen belül kell elhelyezni.

Az ingatlan a KÉSZ TKR. 2. számú melléklete alapján Rákospalota Újfalú terület elnevezésű településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el, a területen a TKR. 73. §-ában megfogalmazott követelmények betartandók. A TKR. 2. számú melléklet alapján az ingatlan védett településrészen helyezkedik el.

Az ingatlant a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen.

Fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlan elidegenítését – az észrevételek figyelembe vételével - településrendezési szempontból nem kifogásolom.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1)-(2) bekezdése a nemzeti vagyon körébe tartozó ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az alábbiak szerint rendelkezik:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a 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 39. § (2) bekezdésében foglaltak szerint:

„39. § (1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.”

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”.

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint

„5.§ [...]

(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján

„3.§ (1) A lakásokat és helyiségeket:

[...]

d) árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 3/A. § (1) bekezdés szerint

„3/A.§ (1) A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján

„5.§ (1) Verseny tárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyzetetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

A Rendelet 15. § (1) és (7) bekezdése szerint a lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet elidegenítéskor 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.

Fentiek alapján javaslom a Képviselő-testületnek a tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, a javasolt forgalmi érték induló árként történő meghatározásával.

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

Budapest, 2023. október „11...”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Bethlen Gábor utca 92. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bethlen Gábor utca 92. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Bethlen Gábor utca 92. Duna House Kft. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. október 11...

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. október 11...

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2023. október 11...

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87075 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. szám alatti, önálló ingatlan, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1469 m² alapterületű telket és a rajta elhelyezkedő 282 m² per-, teher- és igénymentes épületet, együttesen ingatlant 111.800.000 Ft, azaz száztizenegymillió-nyolcszázézer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy a határozatnak megfelelően gondoskodjék az árverés lebonyolításáról, eredményének ismeretében értesítse az eladási szándékról az elővásárlásra jogosultat, valamint nyertes ajánlattevővel folytassa le az adásvételi eljárást és kösse meg a szerződést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. október 26. (döntésre)

2024. január 31. (az árverés lebonyolítására)

2024. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdése, 4. § (1); (3) és (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 OKT 11.
Átvette.....

Érvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 2023 OKT 11.
.....hó-n



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/262042/2023

2023.10.09

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 61

Belterület 87075 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m ² k.fill
--	-------	------------------------------	-----------------------	--

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1469	0.00	
---	---	------	------	--

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II R É S Z

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 173110/1991/1991.12.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám: 87075

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1470
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:		%; 18.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	15 484 648
F 18	Becsült érték	2019	15 484 648

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám: 87075

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 16 528 680	16 528 680
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 1 044 032	15 484 648

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám: 87075

Sorszám: 2

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	
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:		#: 18.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 044 032
F 18	Becsült érték	2019	1 044 032

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám: 87075

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 1 044 032	1 044 032

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám:

87075

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Bethlen Gábor utca 92	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	1470
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon 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:		1000/1000

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám: 87075

/

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		23 501 249
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		50 267 457
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/4

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 92		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	l. emelet	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	29
L 04		közös tulajdoni hányada:	264/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:	264/1000		
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:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	23	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	4.4	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :		
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m ² :	1.5	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	28.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	28.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/4

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2008	909 030
L 43	Becsült érték	2008	8 663 644
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/4

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 301 532	301 532
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 5 386	306 918
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 54 912	361 830
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 547 200	909 030

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.OKT.09.

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 92		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	I. emelet	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	27
L 04		közös tulajdoni hányada:	92/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:		92/1000	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20.3
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	7
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	27.3
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	27.3

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/5

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	941 851
L 43	Becsült érték	2016	2 933 921
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 10 m2 pincei tároló tartozik.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 72 292	72 292
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 291	73 583
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 679 639	753 222
L 42.4	Bruttó érték változás	2016	+ 188 629	941 851

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/3

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 92		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	I. emelet	ajtó: 6
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 80	
L 04		közös tulajdoni hányada:	94/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:	94/1000		
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:	Van 2		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés 7		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler 5		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	50.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	12.4	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	10.1	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	3.7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.1
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	2	
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	80	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	80	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/3

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 278 803
L 43	Becsült érték	2019	6 177 049
L 44	Állagmutató	6	80-99% - jó, 88

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 13 m2 pincehelyiség tartozik.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/3

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 98 171	98 171
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 754	99 925
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 885 304	985 229
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	+ 36 187	1 021 416
L 42.5	Bruttó érték változás	2019	+ 2 257 387	3 278 803

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/1

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 92		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	32
L 04		közös tulajdoni hányada:	116/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:	116/1000		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lako helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	21.7
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	10.4
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	32.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	32.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2008	720 088
L 43	Becsült érték	2008	3 791 007
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 22 m2 pincehelyiség tartozik.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 4./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/1

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 60 495	60 495
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 081	61 576
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 54 912	116 488
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 603 600	720 088

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.OKT.09.

lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/2

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 92			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	114	
L 04		közös tulajdoni hányada:	371/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	371/1000			
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:	Villanyboiler			5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	3	L 13	m ² :	76.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :	10.2	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	12.6	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	5.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	2.2
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	5.9	
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	113.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	113.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/2

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	1 121 797
L 43	Becsült érték	2007	12 172 156
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 8 m2 pincehelyiség tartozik.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 5./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/2

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 427 799	427 799
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 7 641	435 440
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 686 357	1 121 797

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.OKT.09.

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 162

Helyrajzi szám 87075

A/6

Jogi rendezettség: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Bethlen Gábor utca 92		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Pince	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	üres		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek	12525	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	19
B 06		közös tulajdoni hányada:	63 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	63 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció	helyiség:	db:	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m ² :	19
B 11	Kiszolgáló	helyiségek:	db:	
B 12	helyiségek	alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő	helyiségek:	db:	
	helyiségek	alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 19		
B 14	Közműellátottság:	gáz-víz-csatorna	10	
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs	1	
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2012	1 000
B 19	Becsült érték	2012	1 000
B 20	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Nem lakás célú helyiség "B"

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 162 Helyrajzi szám 87075

A/6

B

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2012	+ 1 000	1 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.OKT.09.

Bethlen Gábor utca 92.

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota, Palota Újfalu részén, a Szerencs u. kereszteződésnél kertvárosias környezetben szabályozott szilárd út és aszfaltozott járdaburkolattal ellátott csendes utcában helyezkedik el.

Az ingatlanra való bejutást egy acélszerkezetű kapu biztosítja. Az ingatlant körülvevő kerítés utcafronton betonlábazatú, acélszerkezet, többi részen drótfonat. A két lakószintes épület magas padlástérrel rendelkező, részben alá pincézett, ami 4 részre osztott, egymástól elkülönült terület. A padlástér két feljárón közelíthető meg. Az épület eléggé tagolt. A tető szerkezete részben manzárdtetővel van ellátva. Az épület Déli sarkánál félköríves kiugrás található, aminek toronyszerű fedése van. Az épület 1930-ban zárt sorúan utcafronton járdavonalra telekhatárra épült, melyben 6db. lakás került kialakításra. Az épület téglá-, terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földem csapos gerendaföldem. A fedélszerkezet a földemre támaszkodó manzárd kialakítással, palafedéssel.

Az épület két emeleti lakásának felújítása során tapasztaltuk, hogy több földemgerenda, korábbi beázások következtében oly mértékben elkorhadt, hogy gyakorlatilag nem fekszik fel a falra. Ugyanakkor a földem szerkezetéből adódóan a fedélszerkezet részben ezeken a gerendákon támaszkodik.

A sorozatos beázások megszüntetése, csak a teljes tetőszerkezet átépítésével, a héjazat cseréjével lenne lehetséges. Ez az amúgy látványos, de nagyon tagolt tetőszerkezet miatt rendkívül költséges lenne. Ehhez járul a földemgerendák állapota, ami szintén csak cserével valósítható meg szakszerűen.

Mindezt egybevetve az épület felújítását nem javasoljuk, az ingatlant értékesíteni célszerű.

Budapest, 2023. 10. 09.

Száray Loránt



Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.
1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 1153 Budapest, XV. ker. Bethlen Gábor utca 92.

Hrsz.: 87075

alatti társasház

I/I tulajdoni hányadról



Készítette: **Sárközi Péter**
ingatlanforgalmi értékbecslő
Nyilvántartási szám: 900187/2021

Készült: Budapest, 2023. 09. 30.

Az értékbecslés fordulónapja:

2023. 09. 30.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Az ingatlan ismertetése

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- számítási táblázatok
- fotók
- tulajdoni lap
- településtérkép
- alaprajz

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Társasház
-----------------------------------	------------------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	I 153 Budapest, Bethlen Gábor utca 92.
HRSZ:	87075
Telek terület	1469 m ²
Felépítmény nettó alapterülete:	301 m ²
Felépítmény redukált területe:	288 m ²
jelleg, művelési ág:	Belterület, Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Budapest XV. ker. Önkormányzat
Széljegy	Széljegy nincs sem a társasházi törzslapon, sem a társasházi különlapokon.
Teherlapon bejegyzés:	Teherlapi bejegyzés nincs sem a társasházi törzslapon, sem a társasházi különlapokon.
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények:	Társasház, 6 db. albetéttel
Állapota	Teljes felújításra szoruló, gyenge külső és gyenge belső állag.
Közművesítettség:	Összközműves

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	lakás célú
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás célú

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / hozam alapú módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	90 – 180 nap
Értékelés fordulónapja:	2023. 09. 30.
Ingatlan valós piaci értéke igény-, per- és tehermentes állapotban 90 - 180 nap értékesítési idő feltételezésével:	111 800 000 Ft azaz Egyszáztizenegymillió-nyolcszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap

.....
dr. Bulyovszky Tamás
üzletágvezető

4.0 Megbízás

A Palota-Holding Zrt. megrendelése alapján a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.) elvégezte a **1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 92. (hrsz.: 87075) hrsz.** alatti, 6 albetétes társasház értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából. Megbízó kérésének megfelelően egy érték kerül meghatározásra a társasház egészére vonatkozóan, tekintettel arra, hogy az Megbízó a társasház egészét szeretné egyben értékesíteni. Az értékelés az eladási ár meghatározásának céljából készül.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 92. (hrsz.: 87075) hrsz.** alatti, 6 albetétes társasház egészére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Társasházi törzslap tulajdoni lap másolatát 2023.09.21-i keltezéssel
- Tulajdoni lapok az egyes albetétekről 2023. 09. 25-i keltezéssel
- Társasháztulajdont Alapító Okiratot
- Alaprajzokat

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2023. szeptember 26-án, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz készítése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit, műszaki állapotát, stb. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2023.09.21-én kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

I 153 Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 92.	
Hrsz:	hrs.: 87075

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Társasház (Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület)
Területe:	1469 m ²
Földhivatali bejegyzés:	A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

Tulajdoni lap II. része:

Jogállás:	Társasháztulajdon
-----------	-------------------

Tulajdoni lap III. része:

nem tartalmaz bejegyzést.

A társasház albetéteire vonatkozó földhivatali információ

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
BUDAPEST XV.KER. belterület 87075/0/A	1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92.	egyéb 1 Társas épület - nincs	Társasház				
BUDAPEST XV.KER. belterület 87075/0/A/1	1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92 fszt. 5.	lakás	Társasház	1	0	116/1000	32
BUDAPEST XV.KER. belterület 87075/0/A/2	1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92 fszt. 2.	lakás	Társasház	3	1	371/1000	114
BUDAPEST XV.KER. belterület 87075/0/A/3	1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92 I. em. 6.	lakás	Társasház	2	0	264/1000	80
BUDAPEST XV.KER. belterület 87075/0/A/4	1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92 I. em. 3.	lakás	Társasház	1	0	94/1000	29
BUDAPEST XV.KER. belterület 87075/0/A/5	1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92 I. em. 4.	lakás	Társasház	1	0	92/1000	27
BUDAPEST XV.KER. belterület 87075/0/A/6	1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92 pi.szt.	tároló	Társasház	0	0	63/1000	19

Az egyes társasházi albetétek tulajdoni lapjait a melléklet tartalmazza.

5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakoztatott
Villany	Közműhálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közműhálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XV. kerület
Lakosainak száma:	77 845 fő (kerület)
Település leírása:	Főváros
Településen belüli elhelyezkedése:	A XV. kerület Budapest pesti oldalának északi részén fekvő egyik külső kerülete.
Környezete:	Környezetében jellemzően lakó ingatlanok találhatóak, elsősorban családi házak, ill. kevés lakásszámú, többlakásos lakóépületek. Rendezett lakókörnyezet.
Megközelíthetősége:	Aszfaltozott úton elérhető.
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz kb. 300 méterre, Istvántelek vasútállomás kb. 650 méterre.
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága átlagos.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík terepfelszínű, ÉNy-DK-i tájolású ingatlan, ÉNy-i utcafronttal.
Telek alakja:	Szabályos négyszög alakú.
Telek határai, kerítettsége:	Az épület kerítéssel, épületszerkezettel körbe kerített.
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Az épület a telek bal oldali telekhatárára épült. Az utcafront felől előkert meghagyása nélkül, közvetlenül az utcafrontra kiépített.
Növényzet:	Gazos, gondozatlan, elburjanzott növényzet.
Épület jellege:	Társasház
Egyéb:	

5.4 Az ingatlan ismertetése

Az 1469 m² nagyságú telken lévő épület két lakószinttel rendelkezik és ezen kívül pince és padlástér szinteket tartalmaz. Az épület csak részben van alápincézve. Az egyes pinceterületek egymástól elkülönültek, külön pincelejáraton közelíthetők meg. A nagy emeleti lakáshoz műkölépcső, az egybenyitott két kisebb emeleti lakáshoz falépcső vezet. A tetőszerkezet nem egységes, részben manzardtetős jellegű, a déli sarkán pedig félköríves toronyszerű kialakítású.

Az épületben 2 földszinti és 3 emeleti lakás, valamint 1 pinceszinti tároló található. A 3 emeleti lakás közül a 2 kisebbik egybenyitott.

Az egyes lakások önálló közműórákkal (víz-, villany-, gázóra) rendelkeznek, egyedül a nagyméretű földszinti lakáshoz nem tartozik vízóra.

A földszinti lakások belmagassága 3,10 méter, az emeleti lakásoké 3,00 méter.

Bár vannak kisebb-nagyobb különbségek, de összességében minden lakásról elmondható, hogy teljes felújításra szoruló belső állapotú. Elavultak a padló- és falburkolatok, a berendezési-, és felszerelési tárgyak, a gépészeti vezetékek, a nyílászárók korhadtak (kivéve pár cserélt nyílászárót). Az emeleti két kisebb lakás megkezdett felújításának vannak jelei, de összességében az egész ház megítélésén nem változtat.

A rossz belső állagon kívül a főbb épületszerkezetek jelentik a nagyobb problémát. A fafödémek gerendái több helyen korhadtak, ezért a földszint feletti födém bizonyos helyeken alátámasztást igényelt, másutt (a két kisebb emeleti lakás alatt) beszakadásveszélyes. A pincefödém acélgerendái erősen korrodáltak, az alsó födémsíkot a legtöbb helyen már vakolat sem védi.

Több helyen tető beázási nyomok figyelhetők meg, melyek a fafödémre nézve is folyamatos károsító hatást fejtenek ki. A tetőhéjazat hiányosságai (hiányzó palák) kívülről is megfigyelhetők.

Az épület nem rendelkezik vízszintes talajnedvesség elleni szigeteléssel, ezért a földszinti falak töve nedves, hideg tapintású.

Homlokzatszigetelése szintén nincs az épületnek, továbbá homlokzati vakolat leválások figyelhetők meg.

Az épület teljes külső és belső felújítást igénylő, elhanyagolt, gyenge állapotú. A szükséges felújítási és karbantartási munkák elmaradtak.

A telken található melléképületek elhanyagolt állapotúak, számításba vehető értéket nem képviselnek, ezért alapterületükkel nem kalkuláltunk az értékelés során.

A telek szintén elhanyagolt, gondozatlan, növényzete gazos, elburjánzott.

Építési ideje:	1925
Beépítés / építési mód	Oldalhatárra épített, előkert nélküli
Szintek száma	Pince + földszint + emelet
Alapozás/szigetelés	Tégla sávalapozás
Tartószerkezet	Hagyományos technológia, tégl
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Faszervezetű fedélszék, azbesztcement síkpala tetőfedés.
Födémek	A pince feletti födém acélgerendák közötti téglabetétes, a közbenső és a zárófödém fagerendás.
Homlokzat	Hőszigetelés nélküli, vakolt.
Nyílászárók	Döntően fa szerkezetű ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtók. Néhány helyen műanyag szerkezetű ablakok.
Falburkolatok	Festett, csempézett
Padló burkolatok	Kerámia lap, parketta burkolat
Fűtés, melegvíz-ellátás	Fűtés: gázkonvektorok, hagyományos szilárd tüzelésű kályha. Melegvízellátás: villanybojlerek.
Műszaki állapot	Az épület teljes felújításra szoruló, gyenge külső és belső állapotú. A szükséges felújítások, karbantartások elmaradtak.
Egyéb	Telek övezeti besorolása Lk-I/HZ-I

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására két általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazhatunk: piaci összehasonlító értékelést és hozam alapú értékelést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mivel lakóházas ingatlanok esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A hozam alapú értékelést ellenőrzés céljából végeztük el. A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

A megállapított érték a társasház egészére vonatkozik, tekintettel arra, hogy az Megbízó a társasház egészét szeretné egyben értékesíteni. A végső összeg az egyes társasházi albetétek külön-külön megállapított értékének összegzésével került kialakításra. Hozamszámításos módszer esetében nem került albetétenkénti megbontásra az ingatlan, tekintettel, hogy ellenőrzési célokat szolgál, illetve az eltérő alapterületek miatti eltérés a fajlagos bérleti díjak között nem jelentős.

Az értékelés az eladási ár meghatározásának céljából készül.

Számítási táblázatok összegzése

Számítási módszer	Számított értékek:	Súlyozás mértéke	Súlyozott értékek
piaci összehasonlító módszer	111 800 000 Ft	100%	111 800 000 Ft
hozamelvű módszer	110 020 000 Ft	0%	0 Ft
Elfogadott érték:			111 800 000 Ft
Kerekített érték:			111 800 000 Ft

Fentiek alapján a **1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 92. (hrsz.: 87075)** társasház egészének valós piaci értékét igény-, per- és tehermentes állapotban

111 800 000,- Ft

azaz

Egyszáztizenegymillió-nyolcszázezer forint összegre becsüljük.

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

8.0 MELLÉKLETEK

Számítási táblázatok

Piaci összehasonlító értékelés

	Értékelt ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3	Adat 4
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92. fszt. 5. (hrsz.: B7075/0/A/1)	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Bezerédj Pál u.	Budapest XV. ker. Rákospalota
Alapterület	32	27	30	38	30
Érték		18 500 000	24 900 000	19 300 000	19 900 000
Fajl. érték		685 185	830 000	507 895	663 333
Leírás	1925-ben épült társasházban lévő, felújításra szoruló, gázkonvektoros fűtésű földszinti lakás.	Kb. 1985-ben épült társasházban lévő földszinti, gázkonvektoros, felújítandó állapotú lakás.	1950-1980 között épült társasházban lévő földszinti, gázkonvektoros, közepesen jobb állapotú lakás.	Kb. 1950 előtt épült társasházban lévő, földszinti, gázkonvektoros lakás. Erősen felújításra szoruló.	1950 előtt épült társasházban lévő, földszinti, gázkonvektoros, jó / közepes állapotú lakás.
Adatforrás		ingatlan.com/33701608	ingatlan.com/33696648	ingatlan.com/33270279	ingatlan.com/33351675
Dátum		2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték		650 926	788 500	482 500	630 167
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés, környezet		0%	0%	0%	0%
Alapterület		0%	0%	0%	0%
Lakás állapot, felszereltség		-10%	-25%	0%	-20%
Fűtési rendszer		0%	0%	0%	0%
Épület állapota, építés éve		-15%	-15%	0%	-15%
Egyéb		0%	0%	0%	0%
Korr. összesen		-25%	-40%	0%	-35%
Fajlagos érték	463 351	488 194	473 100	482 500	409 608
Érték összesen	14 827 222				

Megjegyzés: A 30 %-nál nagyobb összes korrekció eltérést a gyenge műszaki állapot indokolja.

Piaci összehasonlító értékelés

	Értékelt ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3	Adat 4
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92. fszt. 2. (hrsz.: 87075/0/A/2)	Budapest XV. ker.	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Szilas park
Alapterület	114	100	105	103	106
Érték		61 990 000	62 000 000	64 900 000	65 000 000
Fajl. érték		619 900	590 476	630 097	613 208
Leírás	1925-ben épült társasházban lévő, felújításra szoruló, gázkonvektoros fűtésű földszinti lakás.	Kb. 1982-ben épült társasházban lévő földszinti, gázkazán fűtéses, közepes állapotú lakás	2005-ben épült társasházban lévő I. emeleti, gázkazán fűtéses, közepes állapotú lakás.	Felújított állapotú, I. emeleti, gázkazán fűtéses lakás.	Kb. 1980-ban épült, jó állapotú, házközponti fűtéses lakás.
Adatforrás		ingatlan.com/33774411	ingatlan.com/33496833	ingatlan.com/33660459	ingatlan.com/33783296
Dátum		2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték		588 905	560 952	598 592	582 547
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés, környezet		0%	0%	0%	0%
Alapterület		0%	0%	0%	0%
Lakás állapot, felszereltség		-25%	-25%	-25%	-25%
Fűtési rendszer		-5%	-5%	-5%	-5%
Épület állapota, építés éve		-10%	-15%	-10%	-10%
Egyéb		0%	0%	0%	0%
Korr. összesen		-40%	-45%	-40%	-40%
Fajlagos érték	342 638	353 343	308 524	359 155	349 528
Érték összesen		39 060 688			

Megjegyzés: A 30 %-nál nagyobb össz korrekciót az ingatlan gyenge állapota indokolja.

Piaci összehasonlító értékelés

	Értékelt ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3	Adat 4
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92. I. em. 6. (hrsz.: 87075/0/A/3)	Budapest XV. ker.	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Szilas park
Alapterület	80	100	105	103	106
Érték		61 990 000	62 000 000	64 900 000	65 000 000
Fajl. érték		619 900	590 476	630 097	613 208
Leírás	1925-ben épült társasházban lévő, felújításra szoruló, gázkonvektoros fűtésű I. emeleti lakás.	Kb. 1982-ben épült társasházban lévő földszinti, gázkazán fűtéses, közepes állapotú lakás.	2005-ben épült társasházban lévő I. emeleti, gázkazán fűtéses, közepes állapotú lakás.	Felújított állapotú, I. emeleti, gázkazán fűtéses lakás.	Kb. 1980-ban épült, jó állapotú, házközponti fűtéses lakás.
Adatforrás		ingatlan.com/33774411	ingatlan.com/33496833	ingatlan.com/33660459	ingatlan.com/33783296
Dátum		2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték		588 905	560 952	598 592	582 547
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés, környezet		0%	0%	0%	0%
Alapterület		0%	5%	5%	5%
Lakás állapot, felszereltség		-25%	-25%	-25%	-25%
Fűtési rendszer		-5%	-5%	-5%	-5%
Épület állapota, építés éve		-10%	-15%	-10%	-10%
Egyéb		0%	0%	0%	0%
Korr. összesen		-40%	-40%	-35%	-35%
Fajlagos érték	364 414	353 343	336 571	389 085	378 656
Érték összesen		29 153 101			

Megjegyzés: A 30 %-nál nagyobb össz korrekciót az ingatlan gyenge állapota indokolja.

Piaci összehasonlító értékelés

	Értékelt ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3	Adat 4
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92. I. 3. (hrsz.: 87075/0/A/4)	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Bezerédj Pál u.	Budapest XV. ker. Rákospalota
Alapterület	29	27	30	38	30
Érték		18 500 000	24 900 000	19 300 000	19 900 000
Fajl. érték		685 185	830 000	507 895	663 333
Leírás	1925-ben épült társasházban lévő, felújításra szoruló, gázkonvektoros fűtésű I. emeleti lakás.	Kb. 1985-ben épült társasházban lévő földszinti, gázkonvektoros, felújítandó állapotú lakás.	1950-1980 között épült társasházban lévő földszinti, gázkonvektoros, közepesnél jobb állapotú lakás.	Kb. 1950 előtt épült társasházban lévő, földszinti, gázkonvektoros lakás. Erősen felújításra szorul.	1950 előtt épült társasházban lévő, földszinti, gázkonvektoros, jó / közepes állapotú lakás.
Adatforrás		ingatlan.com/33701608	ingatlan.com/33696648	ingatlan.com/33270279	ingatlan.com/33351675
Dátum		2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték		650 926	788 500	482 500	630 167
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés, környezet		0%	0%	0%	0%
Alapterület		0%	0%	0%	0%
Lakás állapot, felszereltség		-10%	-25%	0%	-20%
Fűlési rendszer		0%	0%	0%	0%
Épület állapota, építés éve		-15%	-15%	0%	-15%
Egyéb		0%	0%	0%	0%
Korr. összesen		-25%	-40%	0%	-35%
Fajlagos érték	463 351	488 194	473 100	482 500	409 608
Érték összesen		13 437 170			

Megjegyzés: A 30 %-nál nagyobb összes korrekció eltérést a gyenge műszaki állapot indokolja.

Piaci összehasonlító értékelés

	Értékelt ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3	Adat 4
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92. I. 4. (hrsz.: 87075/0/A/5)	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Rákospalota	Budapest XV. ker. Bezerédj Pál u.	Budapest XV. ker. Rákospalota
Alapterület	27	27	30	38	30
Érték		18 500 000	24 900 000	19 300 000	19 900 000
Fajl. érték		685 185	830 000	507 895	663 333
Leírás	1925-ben épült társasházban lévő, felújításra szoruló, gázkonvektoros fűtésű I. emeleti lakás.	Kb. 1985-ben épült társasházban lévő földszinti, gázkonvektoros, felújítandó állapotú lakás.	1950-1980 között épült társasházban lévő földszinti, gázkonvektoros, közepesnél jobb állapotú lakás.	Kb. 1950 előtt épült társasházban lévő, földszinti, gázkonvektoros lakás. Erősen felújításra szorul.	1950 előtt épült társasházban lévő, földszinti, gázkonvektoros, jó / közepes állapotú lakás.
Adatforrás		ingatlan.com/33701608	ingatlan.com/33696648	ingatlan.com/33270279	ingatlan.com/33351675
Dátum		2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték		650 926	788 500	482 500	630 167
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés, környezet		0%	0%	0%	0%
Alapterület		0%	0%	5%	0%
Lakás állapot, felszereltség		-10%	-25%	0%	-20%
Fűtési rendszer		0%	0%	0%	0%
Épület állapota, építés éve		-15%	-15%	0%	-15%
Egyéb		0%	0%	0%	0%
Korr. összesen		-25%	-40%	5%	-35%
Fajlagos érték	469 382	488 194	473 100	506 625	409 608
Érték összesen	12 673 313				

Megjegyzés: A 30 %-nál nagyobb összes korrekció ellérést a gyenge műszaki állapot indokolja.

A Piaci összehasonlító módszer szerint számított albetétek összegzése

Hrsz.	Lakás	Alapterület m2	Számított érték
87075/0/A/1	fszt. 5.	32	14 827 222
87075/0/A/2	fszt. 2.	114	39 060 688
87075/0/A/3	I. em. 6.	80	29 153 101
87075/0/A/4	I. em. 3.	29	13 437 170
87075/0/A/5	I. em. 4.	27	12 673 313
87075/0/A/6	Pince tároló	19	2 675 477
Összesen:			111 826 971
Összesen kerekítve:			111 800 000

Megjegyzés: A pince tároló értéke a legkisebb alapterületű lakás fajlagos értékének 30 %-os figyelembevételével került megállapításra.

Alapterület számítás

Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92.			
Megnevezés	Nettó alapterület	Redukálás	Redukált alapterület
Földszint 5. sz. lakás (hrsz.: 87075/0/A/1)	32,00	1,00	32,00
Földszint 2. sz. lakás (hrsz.: 87075/0/A/2)	114,00	1,00	114,00
I. emelet 6. sz. lakás (hrsz.: 87075/0/A/3)	80,00	1,00	80,00
I. emelet 3. sz. lakás (hrsz.: 87075/0/A/4)	29,00	1,00	29,00
I. emelet 4. sz. lakás (hrsz.: 87075/0/A/5)	27,00	1,00	27,00
pinceszinti tároló	19,00	0,30	5,70
Összes alapterület:	301,00		287,70

Bérelti díj számítás

	Ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92. hrsz.: 87075	Budapest XV. ker. Telek u.	Budapest XV. ker. Kossuth u.	Budapest XV. ker. Aulich Lajos u.
Alapterület	288	100	80	120
Bérelti díj (Ft/hó)		360 000	280 000	250 000
Bérelti díj (Ft/m ²)		3 600	3 500	2 083
Leírás		Újszerű állapotú, földszinti, házközponti fűtéses lakás lakás.	Jó állapotú, házközponti fűtéses lakás.	Felújított állapotú, gázkazán fűtéses lakás.
Dátum		2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember
Kínálat miatt korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték		3 420	3 325	1 979
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés, környezet		0%	0%	0%
Állapot		-25%	-25%	-20%
Fűtési rendszer		-5%	-5%	-5%
Épület állapota, építés éve		-10%	-10%	-5%
Korr. összesen		-40%	-40%	-30%
Fajlagos érték	1 811	2 052	1 995	1 385

Megjegyzés: A 30 %-nál nagyobb összes korrekció eltérést a gyenge műszaki állapot indokolja.

Diszkontált cash-flow elemzés I.								
Ingatlan címe:		Budapest XV. ker. Bethlen Gábor u. 92. hrsz.: 87075						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes redukált terület [m ²]	Összes bérbeadható terület [m ²]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejáratára [év]	Kihasz-náltság [%]	2023	
			[€/hó]	[Ft/hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Lakás	288	288	4,73	1 811	0	80%	417 210 Ft	5 006 515 Ft
Osszesen:	288	288					417 210 Ft	5 006 515 Ft
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama		383	HUF / EUR			2023		
Vizsgált periódus hossza		10	év					
Diszkont tényező		5,50%				0,055		
Exit kamatláb		5,20%						
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség		3,00%				12 516 Ft	150 195 Ft	
Bérbeadót terhelő fenntartási alap		2,00%				8 344 Ft	100 130 Ft	
Bérbeadót terhelő egyéb költség		1,00%				4 172 Ft	50 065 Ft	
Bérbeadót terhelő ingatlanadó		0 Ft/m ² /év				0 Ft	0 Ft	
OSSZES RENDSZERES KIADÁS						25 033 Ft	300 391 Ft	
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE						Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]	
Átmeneti periódikus üresedés		1	havi bérelti díj	5	évente	0,16709	417 210 Ft	69 713 Ft
Beruházások		1 500	Ft/m ²	5	évente	0,16709	432 000 Ft	72 184 Ft
Ingatlanügynöki díjak		1	havi bérelti díj	5	évente	0,16709	417 210 Ft	69 713 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							211 609 Ft	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							512 000 Ft	

Diszkontált cash-flow elemzés II.										
	1. Év 2023	2. Év 2024	3. Év 2025	4. Év 2026	5. Év 2027	6. Év 2028	7. Év 2029	8. Év 2030	9. Év 2031	10. Év 2032
ÁFA NÉLKÜLI NETTÓ BEVÉTELEK BÉRBEADÁSBÓL A KIHASZNÁLTÁG FÜGGVÉNYÉBEN										
Lakás	5 006 515	5 186 750	5 373 473	5 566 918	5 767 327	5 974 951	6 190 049	6 412 891	6 643 755	6 882 930
ÖSSZES BEVÉTEL	5 006 515	5 186 750	5 373 473	5 566 918	5 767 327	5 974 951	6 190 049	6 412 891	6 643 755	6 882 930
RENDSZERES KIADÁSOK										
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	150 195	155 602	161 204	167 008	173 020	179 249	185 701	192 387	199 313	206 488
Fenntartási alap	100 130	103 735	107 469	111 338	115 347	119 499	123 801	128 258	132 875	137 659
Bérbeadót terhelő egyéb költség	50 065	51 867	53 735	55 669	57 673	59 750	61 900	64 129	66 438	68 829
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	300 391	311 205	322 408	334 015	346 040	358 497	371 403	384 773	398 625	412 976
NETTÓ MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	4 706 124	4 875 545	5 051 064	5 232 903	5 421 287	5 616 454	5 818 646	6 028 117	6 245 129	6 469 954
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE										
Átmeneti periódikus üresedés	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713
Beruházások	72 184	72 184	72 184	72 184	72 184	72 184	72 184	72 184	72 184	72 184
Ingatlanügynöki díjak	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713	69 713
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	211 609	211 609	211 609	211 609	211 609	211 609	211 609	211 609	211 609	211 609
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	4 494 515	4 663 936	4 839 455	5 021 294	5 209 678	5 404 844	5 607 037	5 816 508	6 033 520	6 258 345
CASH FLOW ADÓZÁS UTÁN	4 494 515	4 663 936	4 839 455	5 021 294	5 209 678	5 404 844	5 607 037	5 816 508	6 033 520	6 258 345
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	0,94787	0,89845	0,85161	0,80722	0,76513	0,72525	0,68744	0,65160	0,61763	0,58543
	4 260 204 Ft	4 190 324 Ft	4 121 346 Ft	4 053 272 Ft	3 986 104 Ft	3 919 841 Ft	3 854 483 Ft	3 790 030 Ft	3 726 479 Ft	3 663 826 Ft
NPV	110 024 111 Ft								maradvány:	70 458 201

Kerekített érték:

110 020 000 Ft



Utcakép



Utcai homlokzat



Házzám



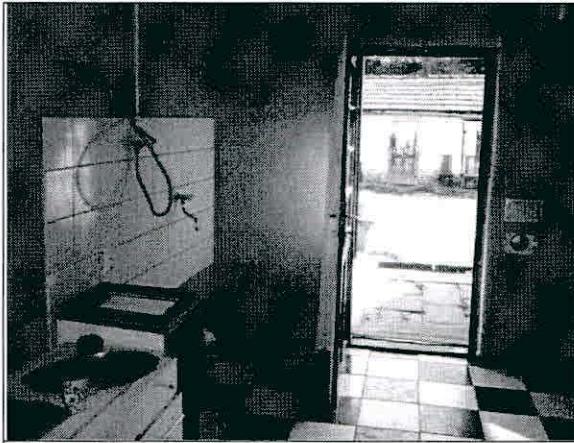
D-K-i homlokzat



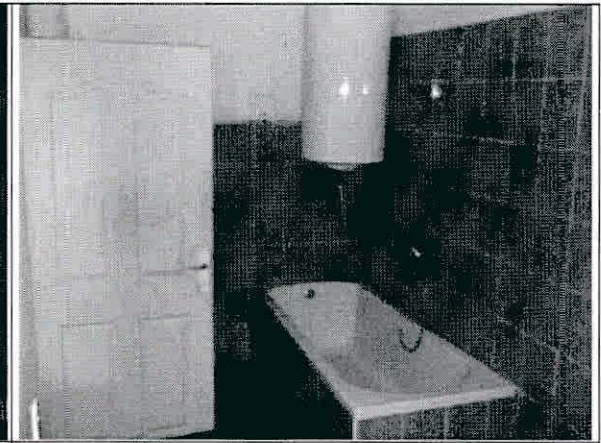
Hátsó homlokzat



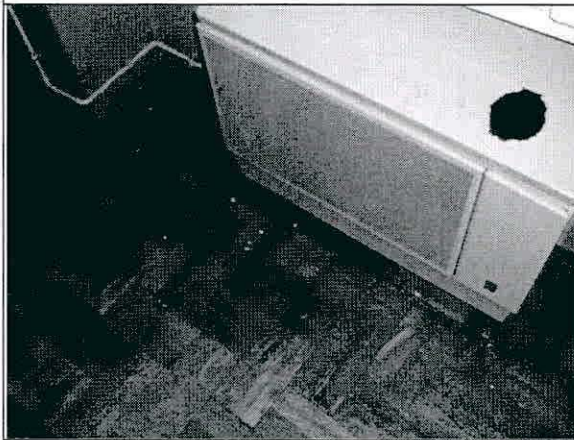
Hátsó homlokzat a fszt-i lakások bejáratával



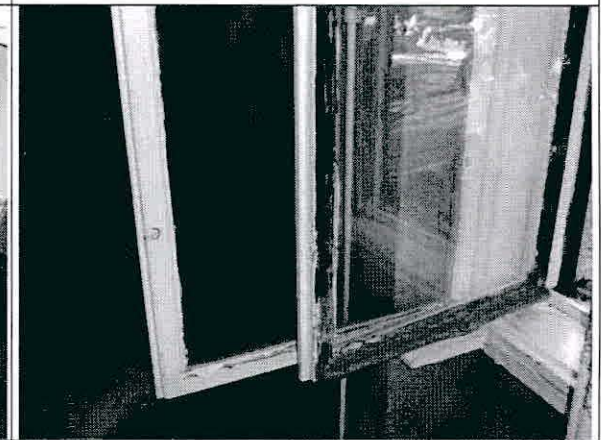
Lakásbelső fszt-i nagy lakás



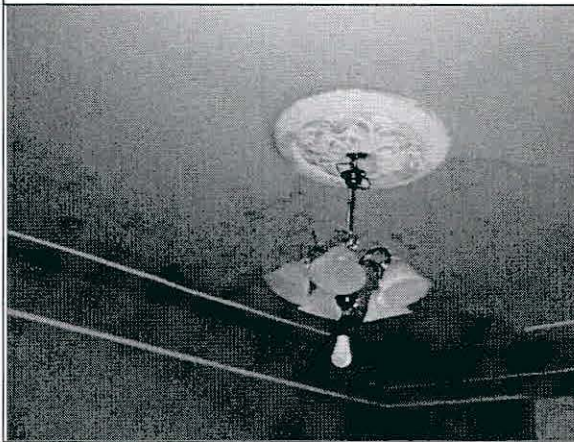
Lakásbelső fszt-i nagy lakás



Gázkonvektor és padlóburkolat fszt-i nagy lakás



Korhadt ablakok fszt-i nagy lakás



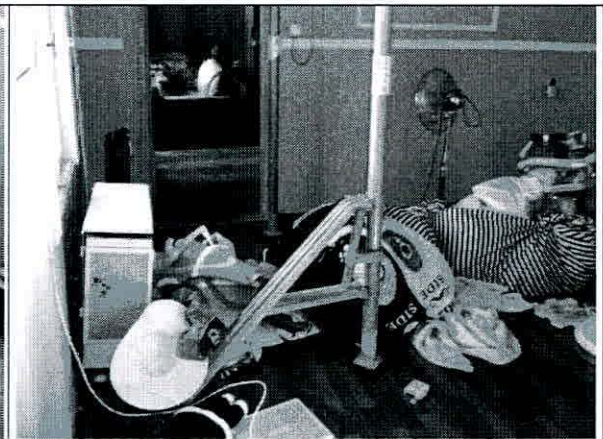
Mennyezeti beázás fszt-i nagy lakás



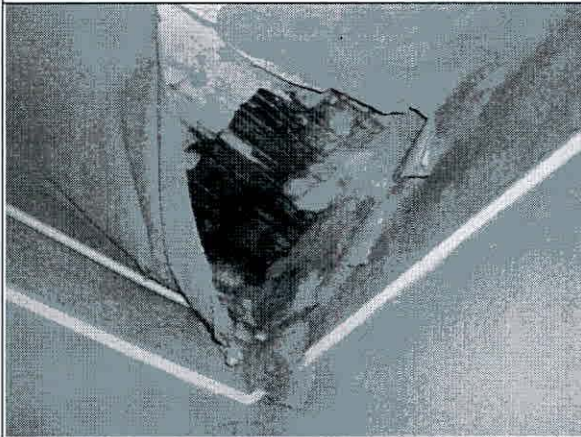
Padlóburkolat fszt-i nagy lakás



Alátámasztott födém fszt-i nagy lakás



Födémalátámasztó állvány fszt-i nagy lakás



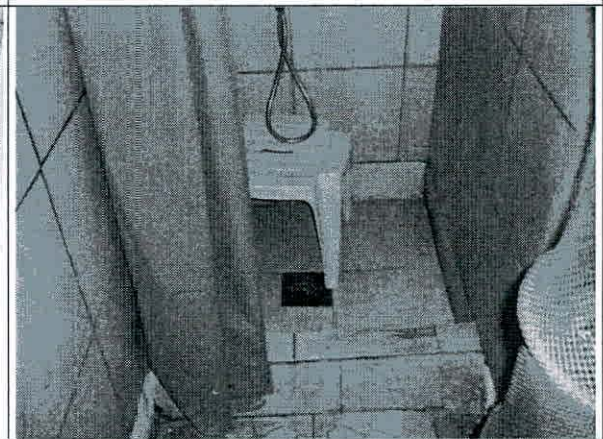
Födém fszt-i nagy lakás



Fszt-i kis lakás bejárata



Fszt-i kis lakás belső részlet



Fszt-i kis lakás belső részlet



Fszt-i kis lakás belső részlet



Fszt-i kis lakás belső részlet



Fszt-i kis lakás mennyezeti beázás



Lépcső az emeleti 2 kis lakáshoz



Emeleti összenyitott 2 kislakás belső részlet



Emeleti összenyitott 2 kislakás belső részlet



Tetőszerkezet a megbontott emeleti kis lakásból nézve



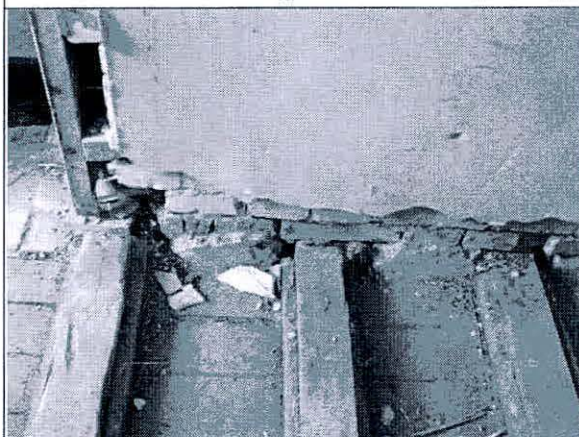
Belső részlet, emeleti 2 összenyitott kis lakás



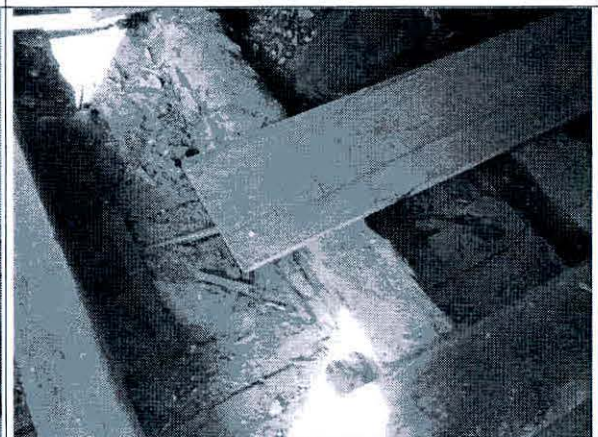
Emeleti összenyitott lakások megkezdett felújítása



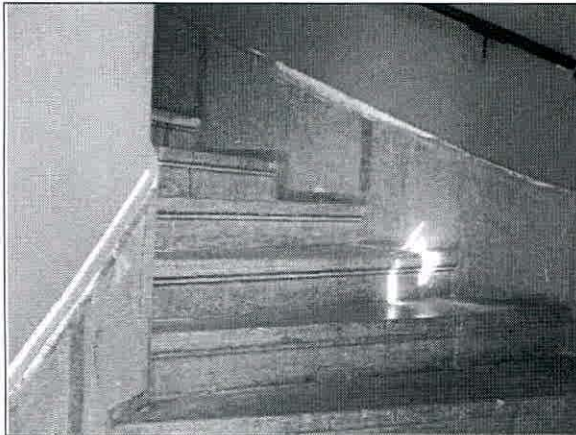
Emeleti összenyitott lakások megkezdett felújítása



Emeleti összenyitott 2 kislakás belső részlet



Korhadó födemgerenda az emeleti összenyitott lakásban



Lépcső az emeleti nagy lakáshoz



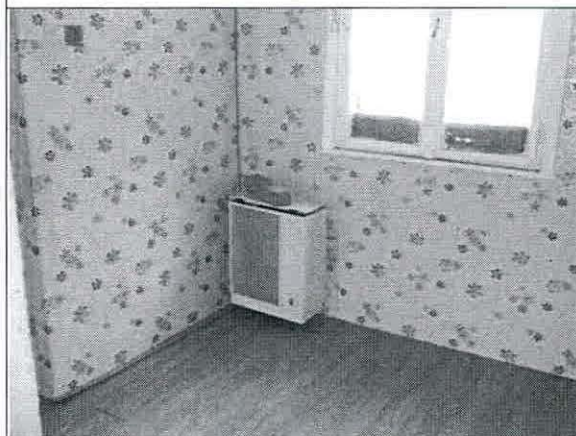
Emeleti nagy lakás belső részlet



Emeleti nagy lakás belső részlet



Emeleti nagy lakás belső részlet



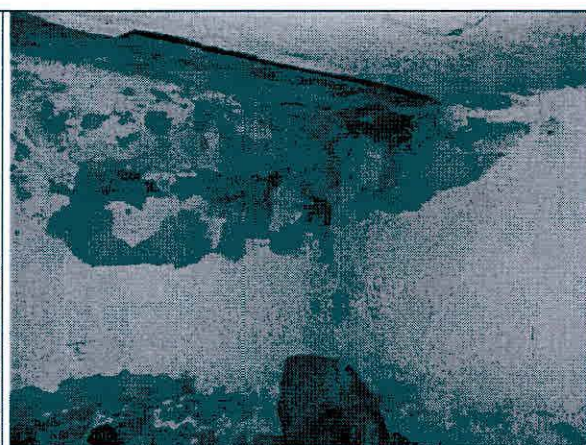
Emeleti nagy lakás belső részlet



Minden lakáshoz tartozik gázóra és villanyóra.



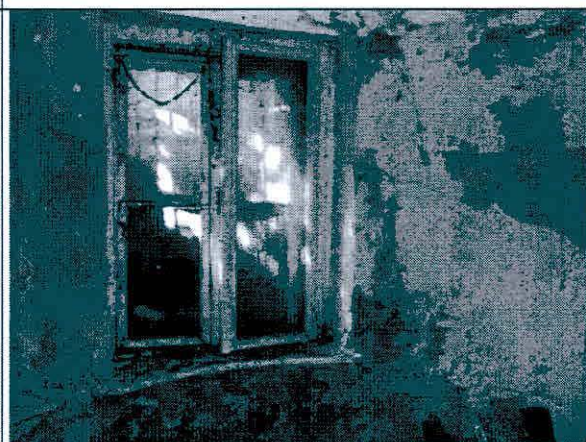
Lépcsőlejárát a pincei tárolóhoz



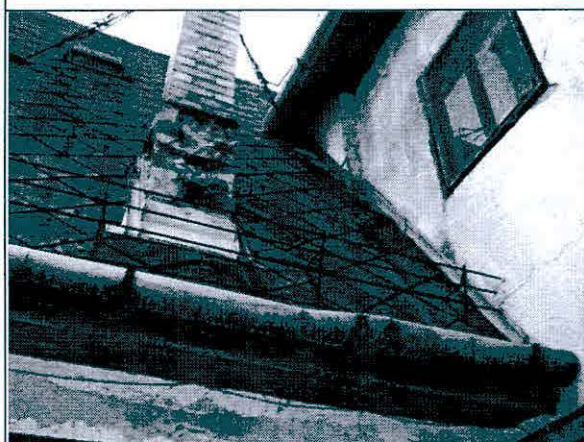
Pince belső részlet



Pince feletti földém



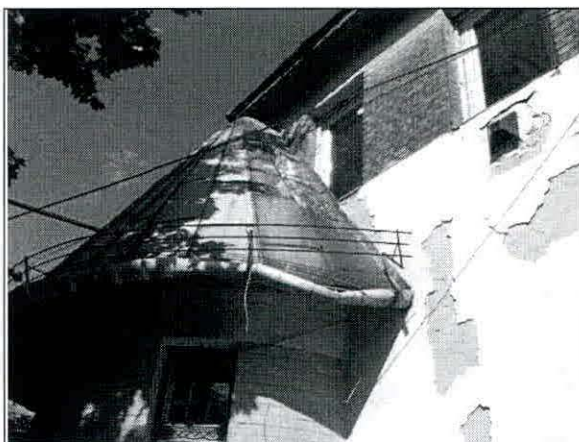
Pince belső részlet



Épületrészlet



Erkély alsó síkja



Homlokzati részlet



Melléképület



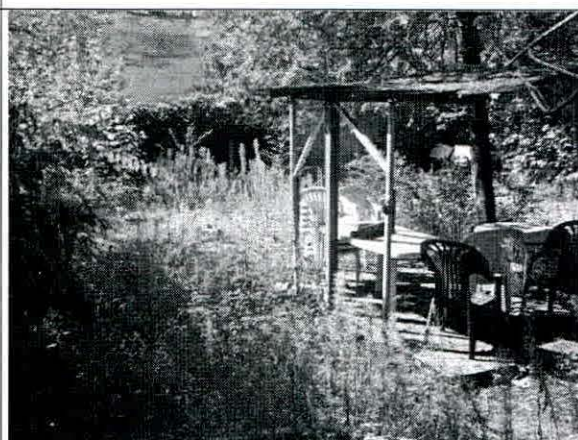
Melléképület



Kert



Kert



Kert

Tulajdoni Lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/249484/2023

2023.09.25

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87075/0/A/1 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92. földszint. ajtó:5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	32	1 0	116/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/1999.03.30

2. bejegyző határozat: 173110/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okirathoz meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/249482/2023

2023.09.25

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87075/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	114	3 1	371/1000	önkormányzati
-------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/1999.03.30

2. bejegyző határozat: 173110/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/249480/2023

2023.09.25

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87075/0/A/3 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet. ajtó:6.

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	80	3 0	264/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/1999.03.30

2. bejegyző határozat: 173110/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/249478/2023

2023.09.25

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87075/0/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	29	1 0	94/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/1999.03.30

2. bejegyző határozat: 173110/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/249477/2023

2023.09.25

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87075/0/A/5 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen GÁBOR utca 92. 1. emelet. Ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	92/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999973/1999/1999.03.30

2. bejegyző határozat: 173110/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/245960/2023

2023.09.21

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 61

Belterület 87075 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 92.

II. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1470 (m2) törlő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakónáz, udvar, gazdasági épület	0	1469	0.00
---	---	------	------

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

III. RÉSZ

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 173110/1991/1991.12.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

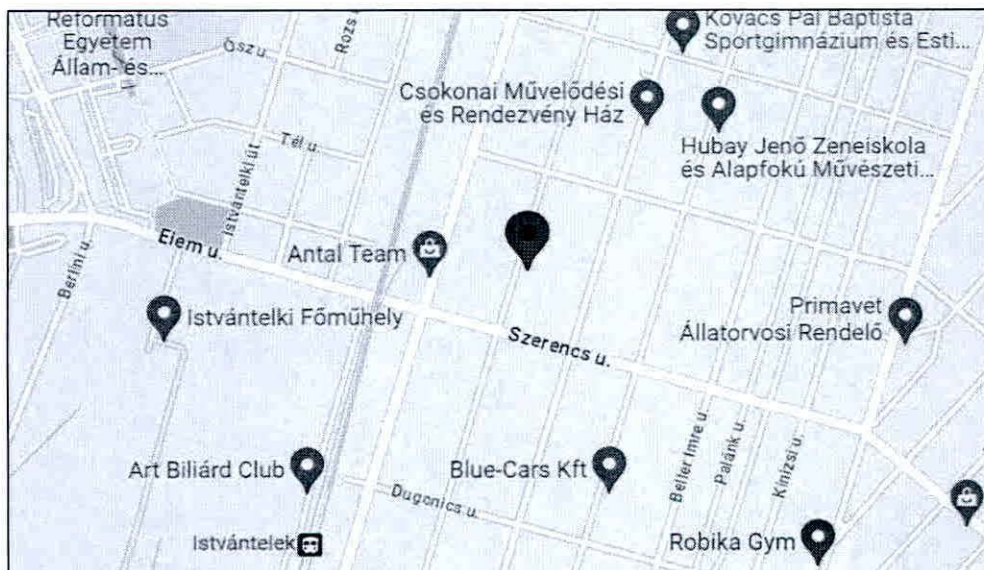
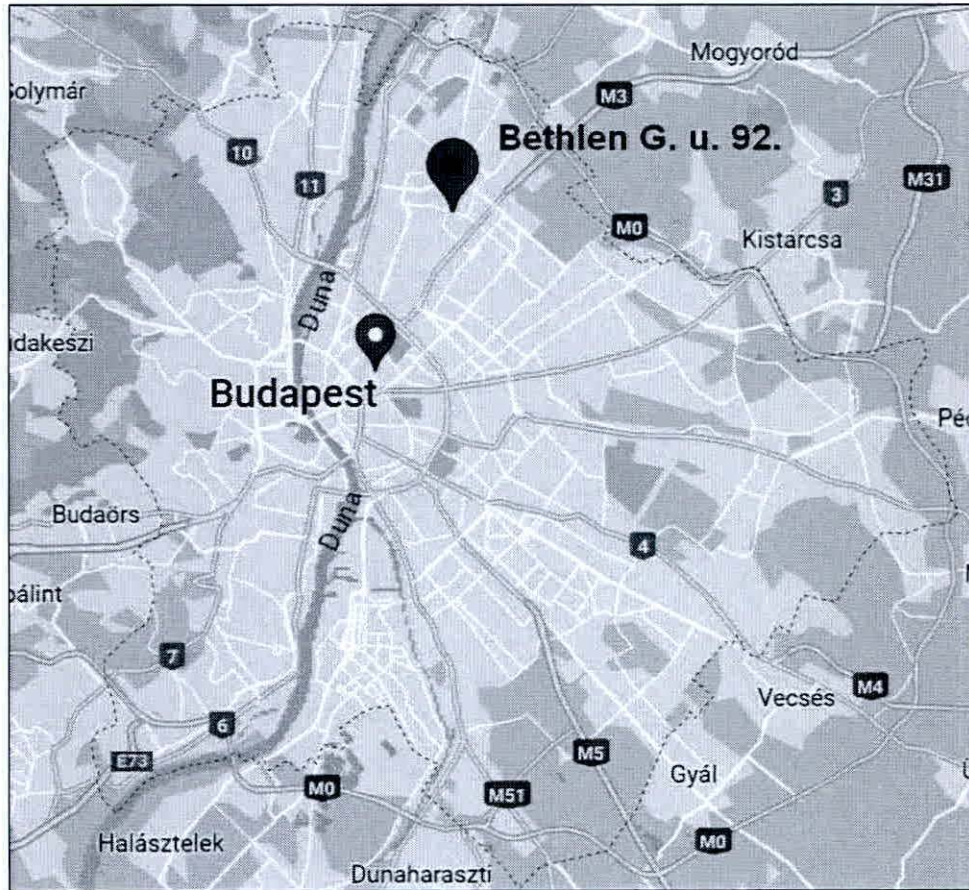
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

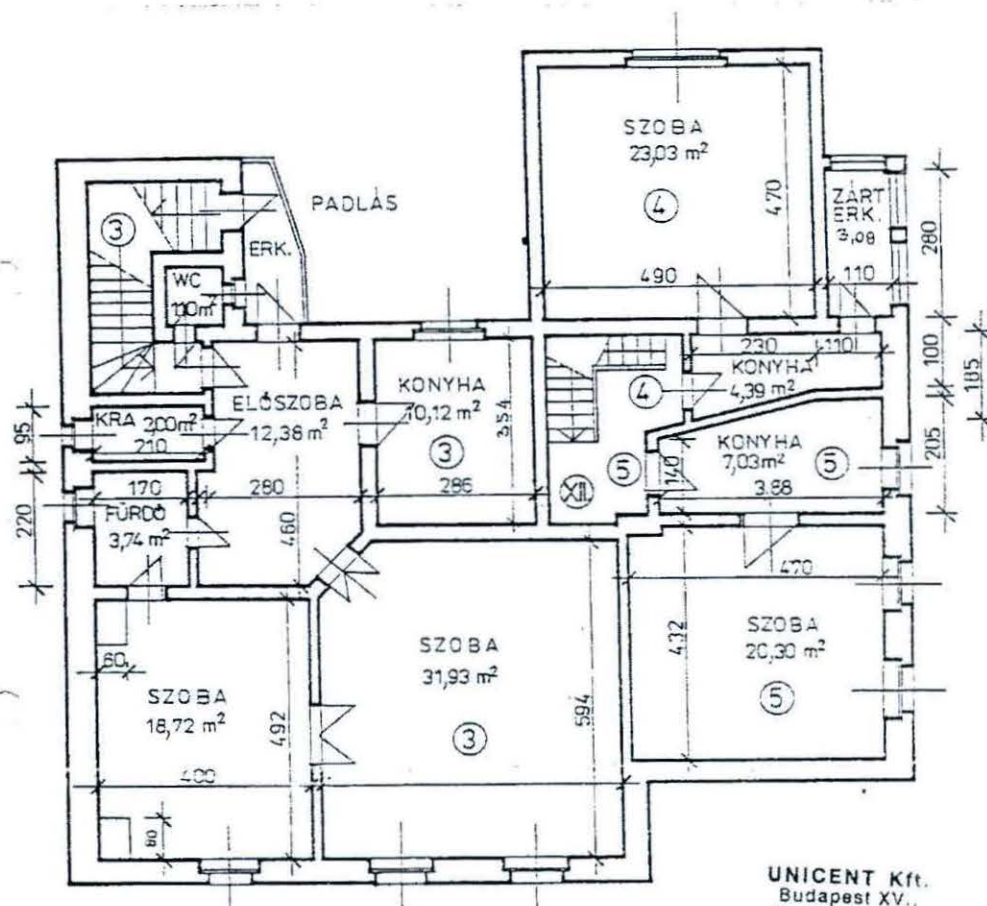
Településtérkép





Alaprajz

LAKÁS		KÜLÖN TUL. ILLET		TULAJDON
SZ.	TER. m	SZ.	HRSZ	HÁNYAD
6	80	③	87075-A-3	254/1000
4	29	④	87075-A-4	94/1000
4	27	⑤	87075-A-5	92/1000

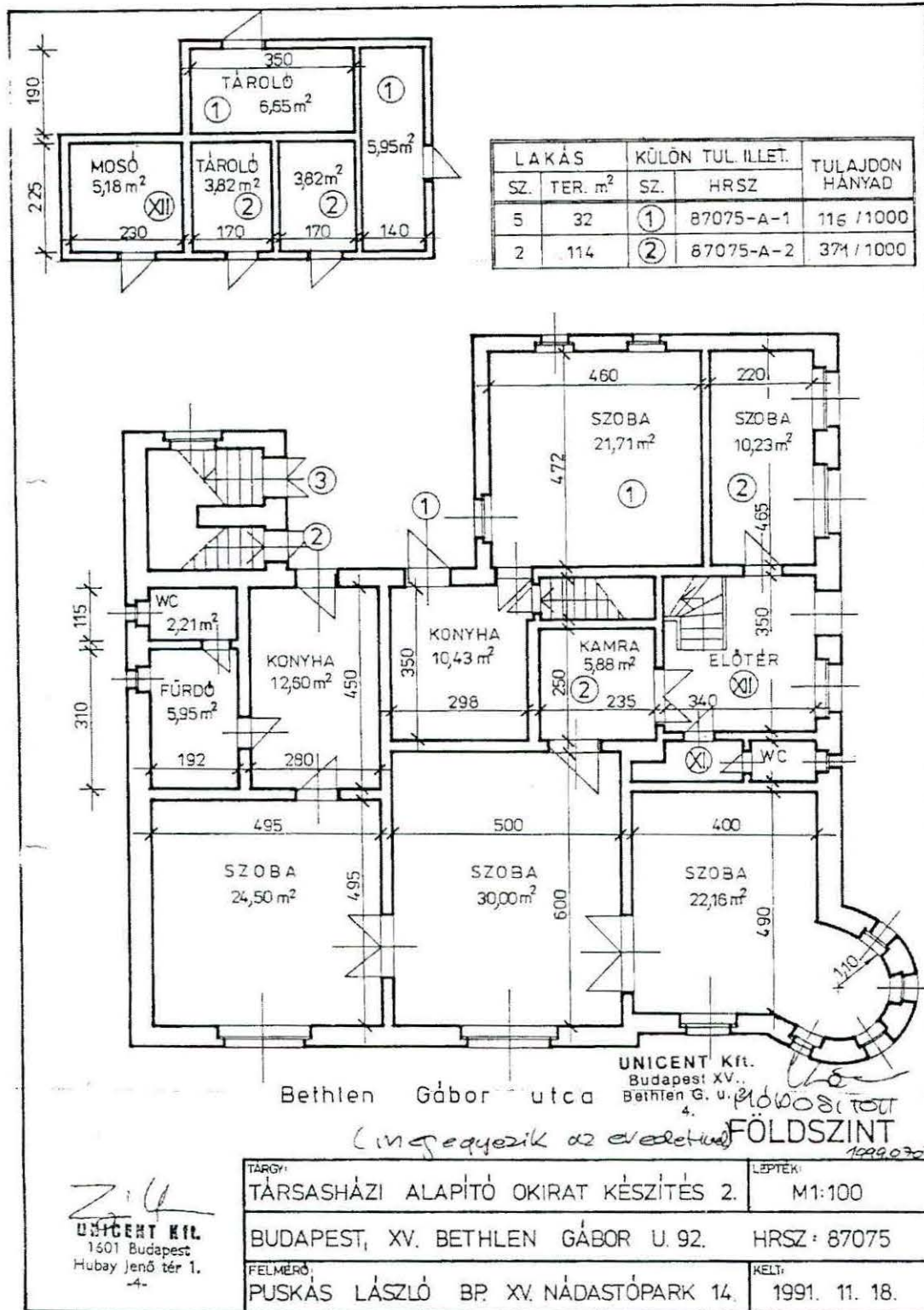

 UNICENT Kft.
 Budapest XV.
 Bethlen G. u. 2.

MÓDOSÍTOTT
 I. EMELET (megjegyzik az eredetivel)

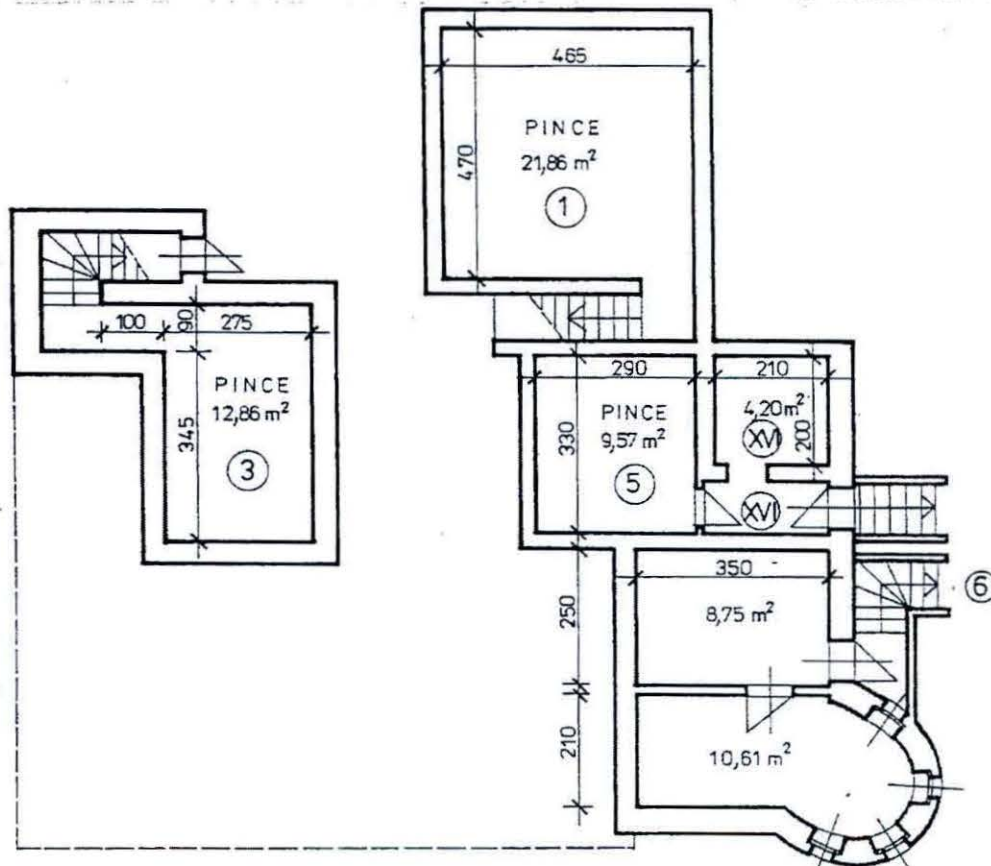
1999. 02. 02


 UNICENT Kft.
 1601 Budapest
 Hubay Jenő tér 1.

TÁRGY:	TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT KÉSZÍTÉS 2.	LÉPTÉK:	M1:100
BUDAPEST, XV. BETHLEN GÁBOR U. 92. HRSZ: 87075			
FELMÉRŐ:	PUSKÁS LÁSZLÓ BP. XV. NÁDASTÓPARK 14.	KELT:	1991. 11. 18.



LAKÁS		KÜLÖN TUL. ILLET		TULAJDON HÁNYAD
SZ.	TER. m ²	SZ.	HRSZ.	
—	19	⑥	87075-A-6	63 / 1000


 UNICENT Kft.
 Budapest XV.,
 Bethlen G. u. 2.
 4.

MÓDOSÍTOTT
 PINCE ALAPRAJZ (meggyezik az
 eredetivel) 1999.07.02

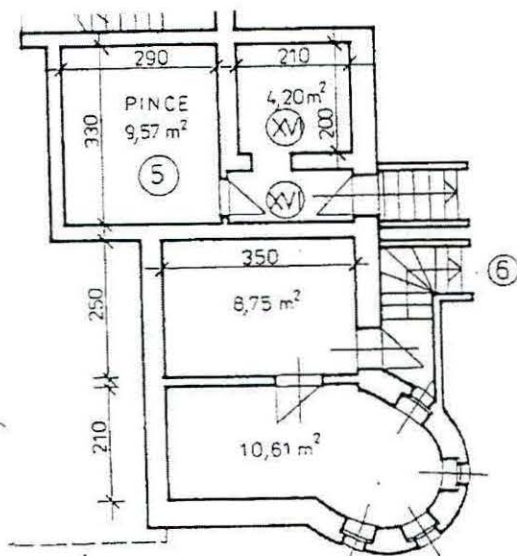

 UNICENT Kft.
 1601 Budapest
 Hubay Jenő tér 1.
 4.

TÁRGY:	TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KÉSZÍTÉSE	LEPTÉK:	M1:100
FELMÉRŐ:	PUSKÁS LÁSZLÓ BP. XV. NÁDASTÓPARK 14.	HR SZ:	87075
		KELT:	1991. 11. 18.

87075/0/A/6

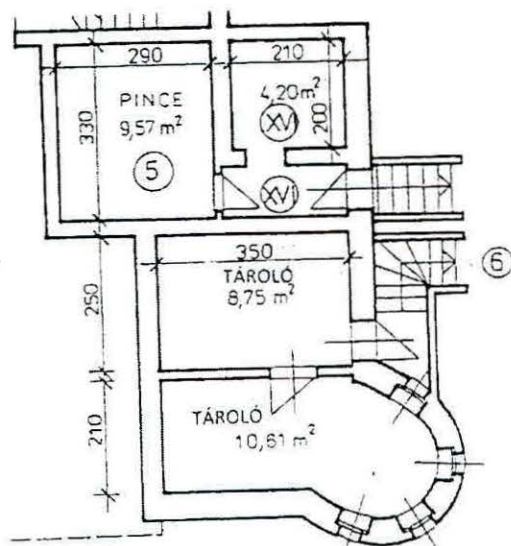
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az alaprajz további része változatlan tartalommal érvényes



ÁTNEVEZÉS UTÁNI ÁLLAPOT

Az alaprajz további része változatlan tartalommal érvényes



Tárgy:	MEGNEVEZÉS VÁLTOZÁS
Cím:	Budapest XV. Bethlen Gábor utca 92. pincszint
Palota Holding Zrt.	Méretarány: 1: 100
Földi Tamás vezérigazgató	Dátum: 2016. 06. 01.