

## ELŐTERJESZTÉS

### önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



Az Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésén került előterjesztésre és elfogadásra a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (a továbbiakban: 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) azon módosítása, amely az önkormányzati tulajdonú bérlakások kedvezményes áron történő elidegenítését szabályozza.

A 2023. július 15-től hatályos Rendelet „Az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezések” fejezetének 18/A. § - 18/E. § - a teszi lehetővé az önkormányzati tulajdonú lakások jelentős kedvezménnyel történő megvásárlását.

A Rendelet 18/A. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzat [...] vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy részére kérelemre elidegeníti, ha a kérelmező bérlő határozatlan idejű, vagy több egymást követő határozott idejű (többször hosszabbított) bérelti jogviszonya 2009. január 31. napja előtt keletkezett, jogviszonya folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakást lakóhelyeként bejelentette.”

A Rendelet által biztosított lehetőség alapján az alábbi ingatlanok esetében adtak be a lakásban élő bérlők (a továbbiakban: Bérlők) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozatot. A felsorolt ingatlanok esetében a Bérlők megfelelnek a Rendelet 18/A. § - 18/E. § - ában rögzített kedvezményes lakáselidegenítésre vonatkozó feltételeknek.

1.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82937/5/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, **Drégelyvár utca 1. 2. em. 13.** szám alatt található „lakás” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlanok (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa (1. melléklet).

, a Lakás bérlője 2023. szeptember 1-jén Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 4-én készült értékbecslés szerint: **26.000.000 Ft.**  
**Könyvszerinti érték: 212.184 Ft** (ebből: 121.905 Ft telek és 90.279 Ft épület)

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérelti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 14.300.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82937/5/A/13
Cím	Budapest XV., Drégelyvár u. 1. 2. em. 13.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	195/21
Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott, jó műszaki állapotú

További adatokat a 2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>26.000.000 Ft áfamentes</b>
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +171.674 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.907.917 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	121.905 Ft
Épület könyvszerinti értéke	90.279 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 4.**

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Drégelyvár utca 1. 2. em. 13. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

2.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/79/A/180 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, **Nyírpalota út 55. 8. em. 51.** szám alatt található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa (4. melléklet).

Lakás bérloje 2023. szeptember 1-jén Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt.

Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 4-én készült értékbecslés szerint: **42.600.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 446.526. Ft** (ebből: 238.720 Ft telek és 207.806 Ft épület)

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 23.430.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 91158/79/A/180
Cím	Budapest XV., Nyírpalota út 55. 8. em. 51.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	518/116
Lakás területe	71 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	3
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott, jó műszaki állapotú

További adatokat a 5. melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>42.600.000 Ft áfamentes</b>
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +384.740 Ft 2006-ban +2.118 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	19.837.327 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	238.720 Ft
Épület könyvszerinti értéke	207.806 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 4.**

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 8. melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 55. 8. em. 51. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai nincsenek.

3.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/164/A/327 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, **Páskomliget utca 73. 6. em. 26.** szám alatt található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa (7. melléklet).

A Lakás bérlője 2023. szeptember 6-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt.

Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 4-én készült értékbecslés szerint: **28.900.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 332.067 Ft** (ebből: 191.339 Ft telek és 140.728. Ft épület)

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

c) 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40%, mely a vételár 60%-ának a megfizetését jelenti,”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 17.340.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 91158/164/A/327
Cím	Budapest XV., Páskomliget u. 73. 6. em. 26.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	387/39
Lakás területe	47 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott, átlagos műszaki állapotú

További adatokat a 8. melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>28.900.000 Ft áfamentes</b>
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +262.567 Ft 2006-ban +6.596 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	8.935.921 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	191.339 Ft
Épület könyvszerinti értéke	140.728 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 4.**

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló, összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 9. melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 73. 6. em. 26. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

4.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/79/A/243 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, **Nyírpalota út 57. 8. em. 49.** szám alatt található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa (10. melléklet).

... a Lakás bérlője 2023. szeptember 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt.

Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 4-én készült értékbecslés szerint: **27.200.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 220.561 Ft** (ebből: 117.679 Ft telek és 102.882 Ft épület)

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

c) 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40%, mely a vételár 60%-ának a megfizetését jelenti,”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 16.320.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 91158/79/A/243
Cím	Budapest XV., Nyírpalota út 57. 8. em. 49.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	518/116
Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott, jó műszaki állapotú

További adatokat a 11. melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>27.200.000 Ft áfamentes</b>
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +190.481 Ft 2006-ban +1 048 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	19.837.327 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	117.679 Ft
Épület könyvszerinti értéke	102 882 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 4.**

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló, összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 12. melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 57. 8. em. 49. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

5.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/97/A/15 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, **Zsókavár utca 28. 5. em. 14.** szám alatt található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa (17. melléklet).

, a Lakás bérlei 2023. szeptember 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt.

Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 4-én készült értékbecslés szerint: **38.800.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 1.263.676 Ft** (ebből: 606.356 Ft telek és 657.320 Ft épület)

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 21.340.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 91158/97/A/15
Cím	Budapest XV., Zsókavár u. 28. 5. em. 14.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	72/8
Lakás területe	65 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos műszaki állapotú

További adatokat a 14. melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>38.800.000 Ft áfamentes</b>
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +.594.366 Ft 2006-ban +62.903 Ft 2012-ben +361.506 Ft 2012-ben -361.506 Ft 2013-ben +361.505 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.207.179 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	606.356 Ft
Épület könyvszerinti értéke	657.320 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 4.**

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló, összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 15. melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Zsókavár utca 28. 5. em. 14. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

6.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/146/A/31 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, **Páskomliget utca 16. 7. em. 31.** szám alatt található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa (16. melléklet).

i, a Lakás bérleje 2023. szeptember 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt.

Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 4-én készült értékbecslés szerint: **32.100.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 639.060 Ft** (ebből: 263.646 Ft telek és 375.414 Ft épület)

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 17.655.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 91158/146/A/31
Cím	Budapest XV., Páskomliget u. 16. 7. em. 31.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	172/13
Lakás területe	55 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos műszaki állapotú

További adatokat a 17. melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>32.100.000 Ft áfamentes</b>
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +406.764 Ft 2006-ban +708 Ft 2015-ben +96.925 Ft 2015-ban +96.925 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.726.459 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	263.646 Ft
Épület könyvszerinti értéke	375.414 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 4.**

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 18. melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 16. 7. em. 31. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

7.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/167/A/149 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, **Sárfű utca 10. 5. em. 20.** szám alatt

található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa (19. melléklet).

..., a Lakás bérlői 2023. szeptember 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt.

Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 4-én készült értékbecslés szerint: **34.900.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 473.376 Ft** (ebből: 259.298 Ft telek és 214.078 Ft épület)

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 19.195.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 91158/167/A/149
Cím	Budapest XV., Sárfű u. 10. 5. em. 20.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	172/20
Lakás területe	55 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott, átlagos műszaki állapotú

További adatokat a 20. melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>34.900.000 Ft áfamentes</b>
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +408.060 Ft 2006-ban +735 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.205.348 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	259.298 Ft
Épület könyvszerinti értéke	214.078 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 4.**

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 21. melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Sárfű utca 10. 5. em. 20. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai nincsenek.

A Rendelet 18/A. § (1) bekezdés alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról értékhátérő függetlenül a beérkezett kérelmek alapján a vagyongazdálkodással összefüggő



*feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak.”*

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik.

A Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.

A Bérlok a kedvezményes lakásvásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatukban vállalták a lakás ingatlanforgalmi értékbecslése díjának megfizetését, melynek összege - az Önkormányzat közbeszerzési eljárásának nyertese a CPR-Vagyoneértékelő Kft.-vel kötött szerződés alapján – a bizottsági határozatokban, egyedileg kerül megállapításra.

A fentebb leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a felsorolt Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és kérelmezők részére történő értékesítését.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. november 16.”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

## 1. Mellékletek:

1. sz. melléklet: Drégelyvár utca 1. 2. em. 13. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Drégelyvár utca 1. 2. em. 13. összefoglaló
3. sz. melléklet: Drégelyvár utca 1. 2. em. 13. értékbecslés
4. sz. melléklet: Nyírpalota út 55. 8. em. 51. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. sz. melléklet: Nyírpalota út 55. 8. em. 51. összefoglaló
6. sz. melléklet: Nyírpalota út 55. 8. em. 51. értékbecslés
7. sz. melléklet: Páskomliget utca 73. 6. em. 26. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
8. sz. melléklet: Páskomliget utca 73. 6. em. 26. összefoglaló
9. sz. melléklet: Páskomliget utca 73. 6. em. 26. értékbecslés
10. sz. melléklet: Nyírpalota út 57. 8. em. 49. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
11. sz. melléklet: Nyírpalota út 57. 8. em. 49. összefoglaló
12. sz. melléklet: Nyírpalota út 57. 8. em. 49. értékbecslés
13. sz. melléklet: Zsókavár utca 28. 5. em. 14. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
14. sz. melléklet: Zsókavár utca 28. 5. em. 14. összefoglaló
15. sz. melléklet: Zsókavár utca 28. 5. em. 14. értékbecslés
16. sz. melléklet: Páskomliget utca 16. 7. em. 31. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
17. sz. melléklet: Páskomliget utca 16. 7. em. 31. összefoglaló
18. sz. melléklet: Páskomliget utca 16. 7. em. 31. értékbecslés
19. sz. melléklet: Sárfü utca 10. 5. em. 20. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
20. sz. melléklet: Sárfü utca 10. 5. em. 20. összefoglaló
21. sz. melléklet: Sárfü utca 10. 5. em. 20. értékbecslés

## 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. november 16.

Aláírás: 

## 3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. november 16.

Aláírás: 

## 4. Jegyzői láttamozás:

2023. november 16.

Aláírás: 

## 5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

## 6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

**Határozati javaslatok:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy

1. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82937/5/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Drégelyvár utca 1. 2. em. 13. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 14.300.000 Ft, azaz tizenégyezerháromszázötven forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével ( szül. hely, idő: \_\_\_\_\_ an.: \_\_\_\_\_ ) bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 22. (döntésre)  
2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

2. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/79/A/180 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 55. 8. em. 51. szám alatti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 23.430.000 Ft, azaz huszonháromezerkétszázharmincezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével ( szül. hely, idő: \_\_\_\_\_ an.: \_\_\_\_\_ ) bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 22. (döntésre)  
2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

3. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/164/A/327 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 73. 6. em. 26. szám alatti, 47 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.340.000 Ft, azaz tizenháromezerháromezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: \_\_\_\_\_ an.: \_\_\_\_\_ ) bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 22. (döntésre)

2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

4. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/79/A/243 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 57. 8. em. 49. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 16.320.000 Ft, azaz tizenhatmillió-háromszázhuszezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: an.: bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 22. (döntésre)

2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

5. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/97/A/15 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókavár utca 28. 5. em. 14. szám alatti, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 21.340.000 Ft, azaz huszonegymillió-háromszáznegyvenezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: , an.: (szül. hely, idő: , an.: bérlők részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetniük.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 22. (döntésre)

2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

6. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/146/A/31 Páskomliget utca 16. 7. em. 31. szám alatti, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.655.000 Ft, azaz tizenhétmillió-hatszázötvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési

díj megfizetésével ..... zül. hely, idő: ..... an.  
..... érlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy  
összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2023. november 22. (döntésre)  
2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltözás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

7. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/167/A/149 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Sárfü utca 10. 5. em. 20. szám alatti, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 19.195.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-egyszázkilencvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével I .....  
..... zül. hely, idő: ..... an.: .....  
..... zül. hely, idő: ..... an.: ..... bérlok részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőknek egy összegben kell megfizetniük.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2023. november 22. (döntésre)  
2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltözás 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;
- 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 22. § (6) bekezdése; 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, 4. § (1) és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2023. NOV 16.  
Átvette... *[Signature]*

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....*[Signature]*  
.....*[Signature]*  
2023 NOV 16.  
.....hó .....-n



a(3) ...../...../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

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:8000004/277247/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 82937/5/A/13 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Drégelyvár utca 1. 2. emelet. ajtó:13. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	35	1 1	35/10177	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999982/1999/1999.03.18

## 2. bejegyző határozat: 79467/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79467/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 79467/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

**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 - 28

Helyrajzi szám:

82937/5

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1570
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 78.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 907 917
F 18	Becsült érték	2019	4 257 543

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 28

Helyrajzi szám: 82937/5

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 4 551 830	4 551 830
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 178 174	4 373 656
F 17.3	Bruttó érték változás	2014	- 151 902	4 221 754
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 237 382	3 984 372
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 76 455	3 907 917

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 28

Helyrajzi szám:

82937/5

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:	Drégelyvár utca 1-5.	
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> : 1570	
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 - 28

Helyrajzi szám:

82937/5

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

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

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		25 456 158
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		153 354 284
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 28

Helyrajzi szám: 82937/5

A/13

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Drégelyvár utca 1-5.			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: 1	II. emelet	ajtó: 13.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 35		
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/10177		
L 05	A lakásból résztulajdon:	35/10177			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	7.1	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.3	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	2.6	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	35	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	35	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 28

Helyrajzi szám: 82937/5

A/13

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2003	171 674
L 43	Becsült érték	2004	4 196 674
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 28

Helyrajzi szám: 82937/5

A/13

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 171 674	171 674

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.NOV.08.

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 1.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	Pontos címe:	1158 Budapest, XV. kerület Drégelyvár utca 1. 2. emelet 13. ajtó		
	Helyrajzi száma:	82937/5/A/13	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú bérlet
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérelti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:			
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérelti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:		Kezdetre:	1993. augusztus 1.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	Telek nagyság:	1567 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	195	Ebből önkormányzati:	21 db
	Társasházzá alakítás:	1994. április 7.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1158 Budapest, XV. kerület Drégelyvár utca 1. 2. emelet 13. ajtó	1993.08.01. – 2023.09.01.	30 év 1 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		1993.08.01. – 2023.09.01.	30 év 1 hónap
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE</b> 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			<b>45 %</b>



### 3. Főépítési vélemény

A Drégelyvár utca 1. 2. emelet 13. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai:\*

nincs\*\*

van\*\*

Sipos  
Gábor

Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.16  
17:21:51 +0200

Sipos Gábor  
Főépítész

### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1993. augusztus 1. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Drégelyvár utca 1. 2. emelet 13. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács  
Lajos

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.10.16  
10:31:44 +02'00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Drégelyvár utca 1. 2. emelet 13. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

érlő részére történő

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné  
Németh Angéla

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2023.10.17  
08:14:23 +02'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) **Nem támogatom**, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

**Tárgy:** Bp. XV. Drégelyvár utca 1.sz. 2. em. 13. ( hrsz.: 82937/5/A/13)  
önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésével kapcsolatos tájékoztatás  
*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra*

**Kovács Lajos**

vagyongazdálkodási referens

helyben

**Helyben**

**Tisztelt Kovács Lajos!**

Tárgyi megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A hatályos építészeti követelményeket Budapest XV. kerületére a magasabb rendű jogszabályokkal összhangban a 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzata (KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ együtt alkalmazandó az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénnyel (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (OTÉK), valamint az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (FRSZ).

A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései betartandók.

Drégelyvár utca 1.sz. 2. em. 13. ( hrsz.: 82937/5/A/13)

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint a teljes épület egy része Ln-T/TU-1 jelű, telepszerű nagyvárosias lakó övezetbe, míg a tárgyi lakást is magába foglaló épületrész beépítésre nem szánt a KÖu-2 közlekedési területek övezetbe tartozik a távlatban tervezett Körvasút menti körút kialakíthatóságának érdekében. Ennek érdekében az épületen átmegegy a „fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal az FRSZ alapján” elnevezésű kötelező szabályozási elem.

A KÉSZ 125. § (7) bekezdése az ebbe a sávba eső épületekre az alábbi előírásokat tartalmazza:

- új épület nem helyezhető el,
- meglévő épületen karbantartási, felújítási, korszerűsítési munkák végezhetők,
- meglévő épület legfeljebb 25,0 négyzetméterrel bővíthető,
- meglévő épület padlástere tetőtérként beépíthető,
- új önálló lakásrendeltetési egység nem létesíthető

a területre vonatkozó közúti célú szabályozás végrehajtásáig.

A Körvasút menti körút kialakítása jelenleg nincs napirenden, az a közeljövőben nem várható, de a hatályos, felsőbb szintű településrendezés tervekben szerepel, így annak megjelenítése a KÉSZ-ben kötelező. Megjegyzendő, hogy egy 10 szintes panelépület részleges bontása az új körút építése során nem valószínűsíthető.

Fentebb ismertett észrevételről vevőt az esetleges adásvétel során tájékoztatni javasolt.

A KÉSZ és annak mellékletei külön nem kerülnek csatolásra.

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Sipos Gábor  
Sipos Gábor  
111151-0202  
Sipos Gábor  
főépítész

Kapják: Címzett,  
Iráttár.



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjvsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0001

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1158 Budapest, Drégelyvár utca 1. 2. em. 13.



szám alatti

82937/5/A/13 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0001
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1158 Budapest, Drégelyvár utca 1. 2. em. 13.
Helyrajzi száma	: 82937/5/A/13
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 742 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1570 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 35 / 10177
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **26 000 000 Ft**  
azaz **Huszonhatmillió- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **460 000 Ft**  
azaz **Négyszázhatvanezer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

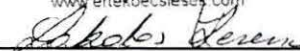
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 4.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesok.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleménnyel elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1158 Budapest, Drégelyvár utca 1. 2. em. 13.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 35,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 82937/5/A/13  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében, a Thököly út és a Lőcsevár utca közötti szakaszon fekszik, a Drégelyvár utcában. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

#### Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az úszótelken elhelyezkedő, 3 lépcsőházzal rendelkező, észak-déli hosszfőfalas tájolású társasházi egység ház az 1970/80-as évek fordulóján környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre. Az épület 1-es szám alatti lépcsőházából 65 közelíthető meg, 1 db személylift beépített.

Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárókat mintegy 10-15 éve cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok egységesek, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, jó igény szintet tükröznek, a padlón laminált parketta és kerámialap található, a falak festettek, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). A lakrész műszakilag és esztétikailag összességében karbantartott, jó állapotban van, értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Szemlekorai állapota alapján megfelel a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében jó műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszerrel ellátott	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	2010-15 között	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók beépítése, fal- és padlóburkolatok felújítása	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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 (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költséget.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	1570 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	35	/ 10177
Albetétre jutó telek terület:	5,40 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>460 000 Ft</b>	<b>, Négyszázhatvanezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1158 Budapest, Drégelyvár utca 1. 2. em. 13.	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Szilas park
Alapterület	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		29 000 000 Ft	27 900 000 Ft	33 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	T (2022)
		-10%	-10%	5%
Fajlagos egységár:		745 714 Ft/m <sup>2</sup>	717 429 Ft/m <sup>2</sup>	707 143 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33811814	ingatlan.com - 33708330	saját adatbázis
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 3%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	1. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távfűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	vb. Vázás 5%
ház műszaki állapota	átlagos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		0%	5%	3%
Korrigált egységár:		745 714 Ft/m <sup>2</sup>	753 300 Ft/m <sup>2</sup>	726 943 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		742 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		26 000 000 Ft		
azaz: Huszonhatmillió- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 8. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Rákospalota városrészen, 4 emeletes vb. Vázás épület, 3. emeletén fekvő, jó-felújított állapotú lakás, távfűtéssel.

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1158 Budapest, Drégelyvár utca 1. 2. em. 13.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	35	35	35	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		140 000	140 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 600	3 600	3 434
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 486 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 562 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Újpalota, jó állapotú, 5. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33841020
2. adat: Újpalota, jó állapotú, földszinti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/24756393
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 562 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 346 436 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 40 393 Ft
Igazgatási költségek:	2% 26 929 Ft
Egyéb költségek:	5% 67 322 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>134 644 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 211 792 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>17 310 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**17 310 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-háromszáztízezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	26 000 000 Ft	100%	26 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 310 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>26 000 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**26 000 000 Ft**

azaz, **Huszonhatmillió- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe esetenként fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdonja).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1158 Budapest, Drégelyvár utca 1. 2. em. 13.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **26 000 000 Ft**  
azaz **Huszonhatmillió- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/277247/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV. KER.**

Belterület 82937/5/A/13 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Drégelyvár utca 1. 2. emelet. ajtó:13. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	35	1 1	35/10177	Önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999982/1999/1999.03.18

## 2. bejegyző határozat: 79467/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pitó okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79467/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 79467/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

**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.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház tulajdoni jogok alapító okirat

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Erkezdés időpont	1994 FEB 28
I. Altalános rendelkezések	EKÍrat száma:  EKÍadó:

I.

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10498 sz. tulajdoni lapon, 82937/5 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Drégelyvár u. 1-3-5. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával. - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyait az 1977. évi II. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alábbiakban felsorolt, az alábbiakban feltüntetett mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 1570 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

Fővárosi Kerületi Földhivatala  
Budapest XV. ker.

Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31. sz. tvr. 23. §-a szerinti akadémiai eljárást követően 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett felülvizsgálati kérelmet lehet nyújtani a Fővárosi Kerületi Földhivatalnál. A felülvizsgálat hatáskörébe tartozik.

Budapest 1994. FEB 28

Ingatlan-nyilvántartási főosztály

1158

- 2 -

- III. Középső födémelek burkolat nélkül, és zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete.
- VII. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete.
- VIII. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel.
- IX. Elektromos kapcsolóhelyiség berendezéseivel (15.08 m<sup>2</sup>) burkolattal, valamint az elektromos fűvezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőtől a kábelcsatlakozásig.
- X. Hideg- és melegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdonba való bekötésig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Felvonók gépészeti és szerelvényei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (liftakna 7.56 m<sup>2</sup>, liftgépházak 37.71 m<sup>2</sup>) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei, előterekkel (33.12 m<sup>2</sup>).
- XIII. Személtedobó berendezések és ezek tartozékai, konténer tárolók (12.33 m<sup>2</sup>) és a szintenkénti ledobó helyiségek (63.30 m<sup>2</sup>).
- XIV. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai.
- XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig.
- XVI. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, látrák, konténerek, stb.) leltár szerint.
- XVII. A földszinten elhelyezett postai levélszekrények.
- XVIII. Közös helyiségek fa és fém nyílászáró szerkezetei.
- XIX. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények és vezetékai.
- XX. Pincsi lépcsőház és közlekedők: 306.87 m<sup>2</sup>.
- XXI. Gondnoki iroda (11.04 m<sup>2</sup>).
- XXII. Pincében lévő tárolók (721.36 m<sup>2</sup>).
- XXIII. Fűfűtési vezeték a telekhatártól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig, közös helyiségek fűtőtestei szerelvényekkel.
- XXIV. Tűzcsapok szerelvényeikkel emeletenként és lépcsőházanként.
- XXV. Tetőszinten lévő tágulási tartály.
- XXVI. Emeleti lépcsőház és földszinti előterek: 1022.55 m<sup>2</sup>.
- XXVII. Szélfogó.
- XXVIII. Atjáró.

2)

A közös tulajdon 10177/10177, azaz tízezer  
egyszázhetvenhét/tízezer egyszázhetvenhét tulajdoni  
hányadból áll.



- 4 -

7.

✓ Az Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt Drégelyvár u. 1. I. emelet 7. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzõfülke mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/10177 eszmei hányad.

8.

✓ Az Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt Drégelyvár u. 1. I. emelet 8. ajtó alatti, 3 szobából, valamint hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/10177 eszmei hányad.

9.

✓ Az Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt Drégelyvár u. 1. I. emelet 9. ajtó alatti, 3 szobából, valamint hall, előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/10177 eszmei hányad.

10.

✓ Az Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt Drégelyvár u. 1. I. emelet 10. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzõfülke mellékhelyiségből álló, 34 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 34/10177 eszmei hányad.

11.

✓ Az Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt Drégelyvár u. 1. I. emelet 11. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, kamra, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 65 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 65/10177 eszmei hányad.

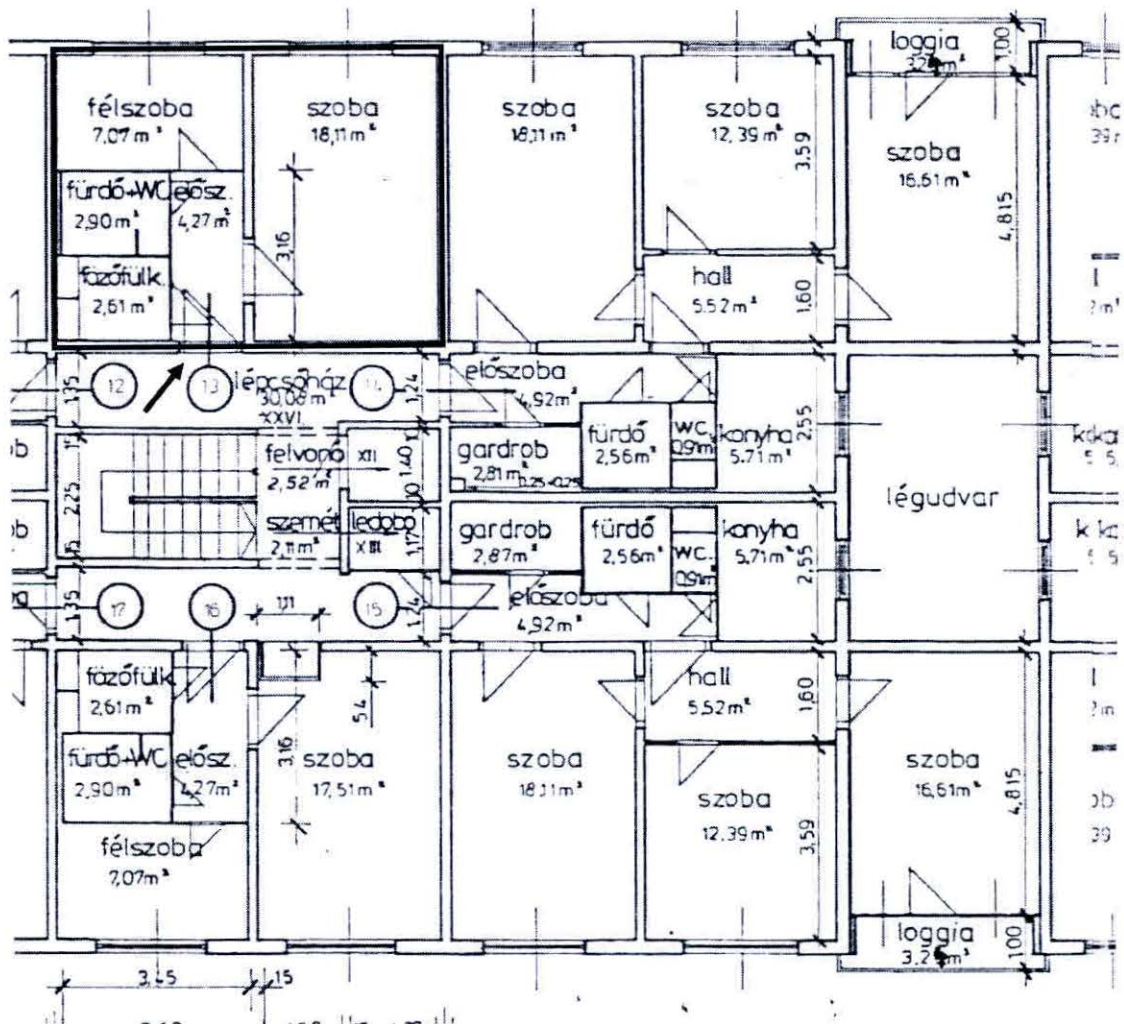
12.

✓ Az Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt Drégelyvár u. 1. II. emelet 12. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, kamra, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 65 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 65/10177 eszmei hányad.

13.

✓ Az Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt Drégelyvár u. 1. II. emelet 13. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzõfülke mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/10177 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lépcsőházi bejárat



06. lépcsőház



07. lépcsőház



08. konyha



09. konyha



10. félszoba



11. acéllemez radiátor



12. ablakszerkezet



13. szoba



14. félszoba



15. acéllemez radiátor



16. félszoba



17. fürdőszoba



18. wc



19. hőmennységmérő



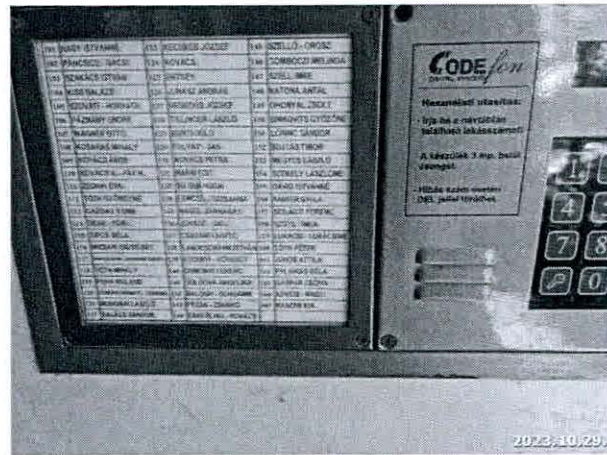
20. fürdőszoba



21. előszoba



22. villanyóra



23. kaputelefon



4(3) Budapesti Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

2023. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/277258/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/79/A/180 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 55. 8. emelet. ajtó:51.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	71	3 0	71/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI 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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	4353
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 72.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	19 837 327
F 18	Becsült érték	2019	20 420 823

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 20 570 593	20 570 593
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 354 228	20 216 365
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 114 309	20 102 056
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 264 729	19 837 327

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.NOV.08.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	üszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettség foka:		%; 72.0
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:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	264 729
F 18	Becsült érték	2019	264 729

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 2

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 264 729	264 729

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

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:	Nyírpalota út 51-65		
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> :	4353	
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:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
I 18		/ 2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

I

## 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 szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Újpalota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		104 676 729
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		784 180 047
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 10. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/180

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nyírpalota út 51-65		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: 55	VIII. emelet	ajtó: 51.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 71	
L 04		közös tulajdoni hányada:	71/27200	
L 05	A lakásból résztulajdon:	71/27200		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	3	L 13	m <sup>2</sup> :	47.2	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	5.5	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.9	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	1.6	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	71.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	71.2	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 10. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/180

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	386 858
L 43	Becsült érték	2004	8 549 740
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

## Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 3,3 m<sup>2</sup>-es loggia 1/2-es szorzóval van beszámítva az alapterületbe. A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 10./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/180

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 384 740	384 740
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 118	386 858

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
JEGYZŐI IRODA / VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
beriakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/271-5/2023  
Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály  
Ügyintéző:  
Kókai Zsuzsanna

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 01.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 55. 8. emelet 51. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/79/A/180	Bérbeadás jogcíme:	bérlőtársi jogviszony létesítése
	Alapterület:	71 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	71/27200		
	Szobák száma:	3 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdet:	1974.02.18.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4353 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	518 db	Ebből önkormányzati:	116 db
	Társasházzá alakítás:	1995. július 04.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 55. 8. emelet 51. ajtó	1974.02.18 – 2023.09.01.	49 év 6 hónap 14 nap
ÖSSZESEN:		1974.02.18 – 2023.09.01.	49 év 6 hónap 14 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 55. 8. emelet 51. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\* nincs van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.18  
10:53:47 +02:00  
**Sipos Gábor**  
Főépítész

### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **1974. február 18. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 55. 8. emelet 51. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.10.19  
15:18:13 +02:00  
**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 55. 8. emelet 51. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérló részére

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2023.10.24  
13:11:50 +02:00  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0002

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Nyírpalota út 55. 8. em. 51.



szám alatti

91158/79/A/180 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0002
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 55. 8. em. 51.
Helyrajzi száma	: 91158/79/A/180
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 3
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 71 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 71 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 600 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4353 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 71 / 27200
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **42 600 000 Ft**  
azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázézer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **970 000 Ft**  
azaz **Kilencszázhetvenézer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Nyírpalota út 55. 8. em. 51.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 71,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/79/A/180  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében, a Zsókavár utcából nyíló Nyírpalota úton található. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az úszótelken elhelyezkedő, 8 lépcsőházzal rendelkező, észak-déli hosszfőfalas tájolású társasházi egység ház az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer 2010-15 között került elhelyezésre. Az épület 55-ös szám alatti lépcsőháza 65 albetétből áll, 1 db személylift kiépített.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárókat megközelítőleg a homlokzat szigetelésével egy időben cserélték műanyag tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. 2015 környékén 2 db egyedi légkondicionáló került beépítésre a bérlő saját pénzeszközeinek bevonásával. A fal- és padlóburkolatok egységesek, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, átlagos igény szintet tükröznek, a padozaton laminált parketta és kerámialap található, a falak festettek, tapétázottak, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). A lakrész műszakilag és esztétikailag összességében karbantartott, átlagos/jó állapotban van, értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Szemlekorai állapota alapján megfelel a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1970/80-as évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tető szerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszerrel ellátott	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsonatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	egyedi légkondicionáló beépített (2 db)	jó
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap, linóleum, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	2010-15 között	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók, homlokzat szigetelés, egyedi légkondicionálók beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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 hatályaon kívül helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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 (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4353 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	71	/ 27200
Albetétre jutó telek terület:	11,36 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>970 000 Ft</b>	<b>, Kilencszázhetvenezer- Ft .</b>



## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Nyírpalota út 55. 8. em. 51.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út
Alapterület	71 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		44 500 000 Ft	44 000 000 Ft	44 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		T (2022)	T (2023)	K (2023)
		0%	0%	-10%
Fajlagos egységár:		626 761 Ft/m <sup>2</sup>	637 681 Ft/m <sup>2</sup>	570 296 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com / 33758659
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	közepes	hasonló 0%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távfűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	szigetelt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		0%	-5%	0%
Korrigált egységár:		626 761 Ft/m <sup>2</sup>	603 246 Ft/m <sup>2</sup>	570 296 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		600 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		42 600 000 Ft		
<b>azaz: Negyvenkettőmillió-hatszáz ezer Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 5. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes állapotban, a ház szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, felújított műszaki állapotban, a ház szigetelt
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes-jó műszaki állapotban, a ház szigetelt

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Nyírpalota út 55. 8. em. 51.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	71	61	70	61
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		190 000	220 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 803	2 829	2 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-1%</b>	<b>0%</b>	<b>-4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 775 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 826 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 550 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 717 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, közepes állapotú, 4. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33797829
2. adat: Újpalota, közepes állapotú, 8. emeleti, 3 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33790708
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 9. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33826571

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 717 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 083 396 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	62 502 Ft
Igazgatási költségek:	2%	41 668 Ft
Egyéb költségek:	5%	104 170 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>208 340 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 875 056 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>26 790 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**26 790 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió-hétszázkilencvenezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	42 600 000 Ft	100%	42 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 790 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>42 600 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**42 600 000 Ft**

azaz, **Negyvenkettőmillió-hatszáz ezer Ft.**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Nyírpalota út 55. 8. em. 51.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **42 600 000 Ft**  
azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 29.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám: 8000004/277258/2023  
2023.10.25

**BUDAPEST XV. KER.**Belterület **91158/79/A/180 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV. KER. Nyírpalota út 55. 8. emelet. ajtó: 51.

**II RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	71	3 0	71/27200	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999973/1999/				

## 2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

**III RÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18  
jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI 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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház tulajdon  
alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10604 sz. tulajdoni lapon, 91158/79 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Nyírpalota út 51-53-55-57-59-61-63-65. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 4353 m<sup>2</sup>.

II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

- 2 -

- III. Közbenő födécek burkolat nélkü, és zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádigos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete és lakatos szerkezetei.
- VII. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete.
- VIII. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel. Lépcsőházak (1303,12 m<sup>2</sup>), lépcsőházi közlekedők (1836,96 m<sup>2</sup>), kapualjak (96,64 m<sup>2</sup>) és előtterek (55,20 m<sup>2</sup>) az előlépcsőkkel.
- IX. Elektromos kapcsolóhelyiségek. (44,16 m<sup>2</sup>) burkolattal, valamint az elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőtől a kábelcsatlakozásig, a pincszinten lévő transzformátor helyiség (59,72 m<sup>2</sup>), továbbá a közvilágítási kapcsolóhelyiség (9,32 m<sup>2</sup>).
- X. Hideg- és melegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdonba való bekötésig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezetékek a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Felvonók gépészeti és segédszerkezetei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (8 db liftakna, 17,38 m<sup>2</sup>, liftgépházak 84 m<sup>2</sup>) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
- XIII. Személtedobó berendezések és ezek tartozékai, konténer tárolók (36,24 m<sup>2</sup>) és a szintenkénti ledobó helyiségek (172,80 m<sup>2</sup>).
- XIV. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai.
- XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig, és a gázfogadó- és mérőhelyiségek (8 db, 49,60 m<sup>2</sup>).
- XVI. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, konténerek, stb.) leltár szerint.
- XVII. Átjárók (416,72 m<sup>2</sup>), és ezekből nyíló légaknák.
- XVIII. Közös helyiségek fa és fém nyílászáró szerkezetei.
- XIX. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények és vezetékai, közműrendszerei, burkolatai.
- XX. Pincei közlekedők (662,64 m<sup>2</sup>).
- XXI. Gondnoki irodák (2 db, 34,28 m<sup>2</sup>).
- XXII. Pincében lévő tárolók (1832,12 m<sup>2</sup>).
- XXIII. Fűtési vezetékek a hőközponttól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig.
- XXIV. Hőközpont helyiség a pincében (86,25 m<sup>2</sup>), és a tetőszinten lévő tágulási tartály.
- XXV. Gyermekekocsi tároló (10,87 m<sup>2</sup>).

2)

A közös tulajdon 27200/27200, azaz huszonhétezer kettőszáz/huszonhétezer kettőszáz tulajdoni hányadból áll.

- 28 -

176.

Az önkormányzatot illeti a terveken 176. számmal jelölt Nyírpalota út 55. VII. emelet 47. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

177.

Az önkormányzatot illeti a terveken 177. számmal jelölt Nyírpalota út 55. VIII. emelet 48. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

178.

Az önkormányzatot illeti a terveken 178. számmal jelölt Nyírpalota út 55. VIII. emelet 49. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

179.

Az önkormányzatot illeti a terveken 179. számmal jelölt Nyírpalota út 55. VIII. emelet 50. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

180.

Az önkormányzatot illeti a terveken 180. számmal jelölt Nyírpalota út 55. VIII. emelet 51. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

181.

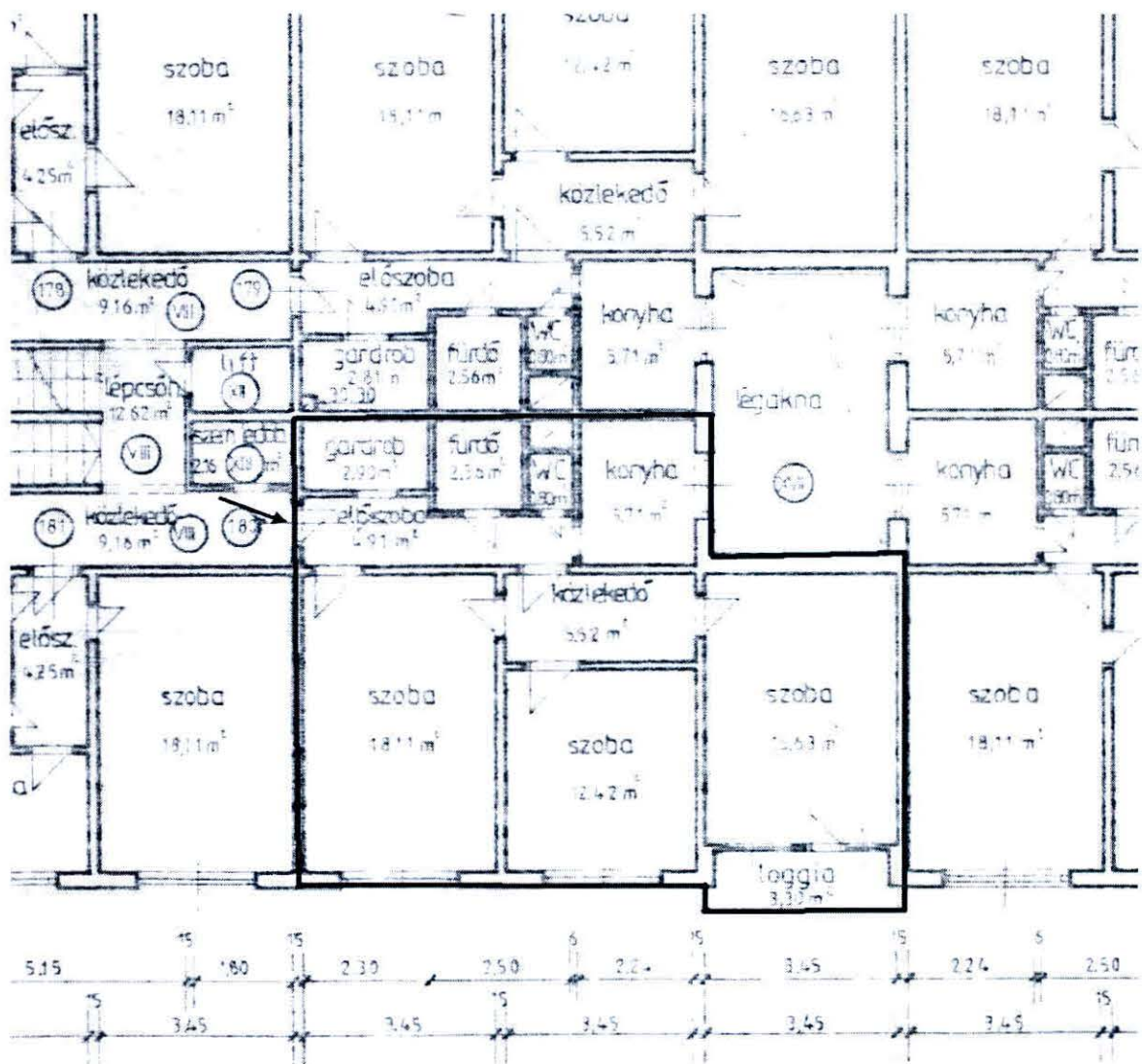
Az önkormányzatot illeti a terveken 181. számmal jelölt Nyírpalota út 55. VIII. emelet 52. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

182.

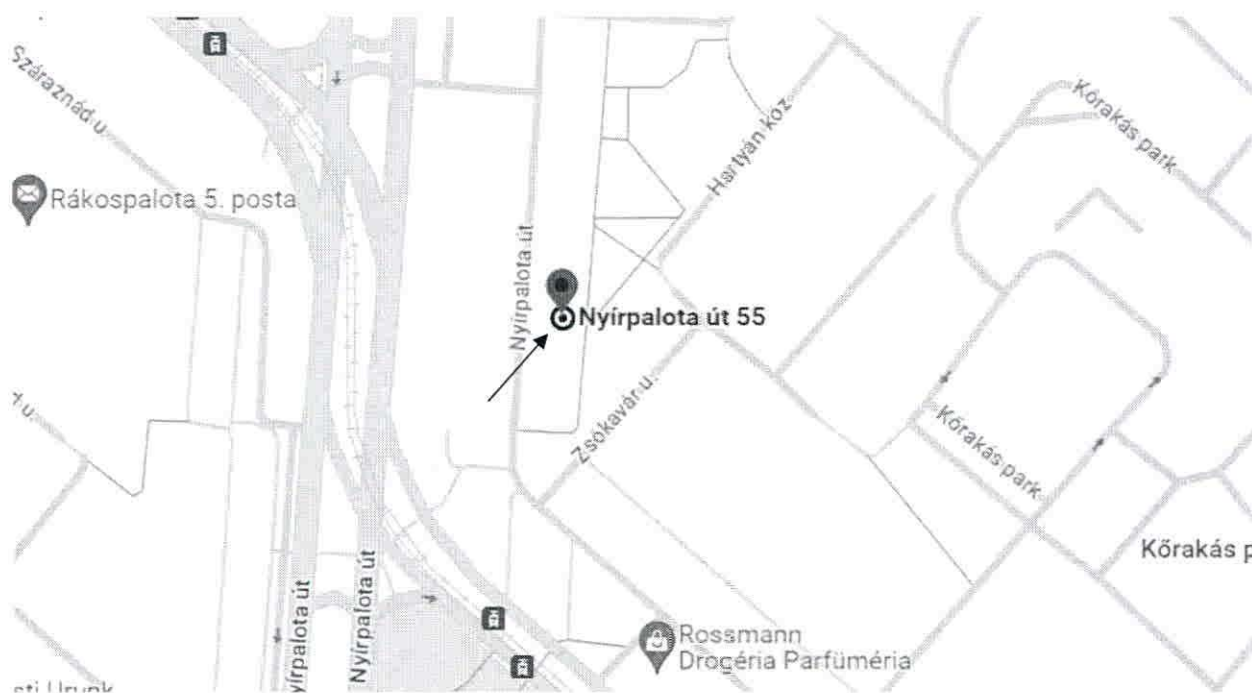
Az önkormányzatot illeti a terveken 182. számmal jelölt Nyírpalota út 55. VIII. emelet 53. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



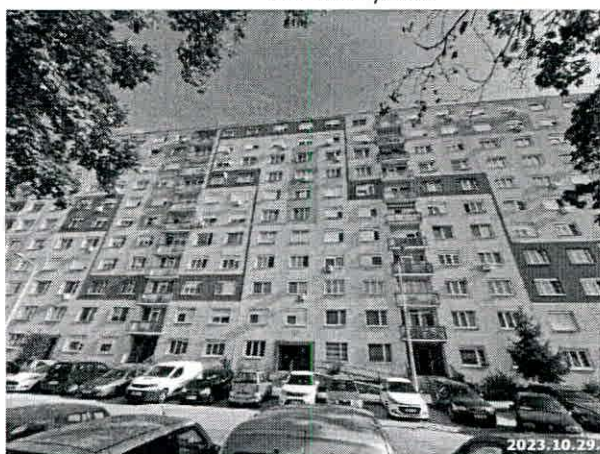
01. térkép



02. környezet



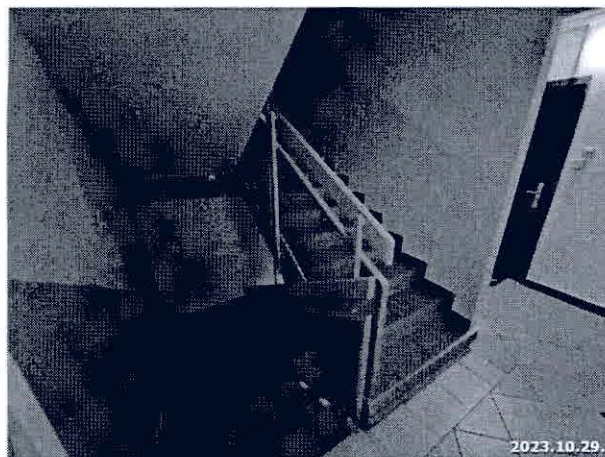
03. homlokzat



04. homlokzat



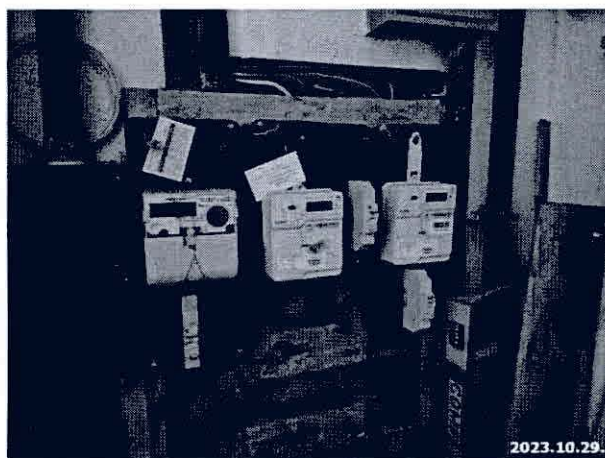
05. lépcsőházi bejárat



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. vízóra



10. szoba



11. szoba



12. előszoba



13. szoba



14. szoba



15. klíma



16. szoba



17. konyha



18. konyha



19. előszoba



20. wc



21. szoba



22. fürdőszoba



23. fürdőszoba



a(3) Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/277241/2023

2023.10.25

Oldal: 1/1

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/164/A/327 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 73. 6. emelet. ajtó:26.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	47	2 0	47/22878	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

## 2. bejegyző határozat: 79405/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79405/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 79405/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**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 - 294

Helyrajzi szám:

91158/164

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	4433
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	8 935 921
F 18	Becsült érték	2019	9 264 237

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 9 993 534	9 993 534
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 284 832	9 708 702
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 43 484	9 665 218
F 17.4	Bruttó érték változás	2007	- 110 190	9 555 028
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 619 107	8 935 921

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám:

91158/164

Sorszám:

2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	619 107
F 18	Becsült érték	2019	619 107

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 619 107	619 107

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám:

91158/164

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:	Páskomliget utca 59-75	
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> :	4433
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon		
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 - 294

Helyrajzi szám:

91158/164

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

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

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		43 981 286
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		313 008 300
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 34./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

A/327

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 59-75			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 73	VI. emelet	ajtó: 26.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	47/22878		
L 05	A lakásból résztulajdon:	47/22878			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1		
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz	7		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2		

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	30.2	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.8	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.9	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:			L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	3.3	
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> :	47.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	47.2	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 34. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

A/327

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	269 163
L 43	Becsült érték	2004	5 667 567
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 34. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

A/327

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 262 567	262 567
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 6 596	269 163

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

<b>VÉTELI SZÁNDÉK</b>	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 6.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 73. 6. emelet 26. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/164/A/327	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	47 m <sup>2</sup>	Bérbeadás jogcíme:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	47/22878		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérlési díj kategória:	költségelvű
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1993. október 1.
<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	Telek nagyság:	4433 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	387	Ebből önkormányzati:	39 db
	Társasházzá alakítás:	1994. április 21.		

### 2. Kedvezmény megállapítás:

Sorsz.	Ingyatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 73. 6. emelet 26. ajtó	1993. október 1. – 2023. szeptember 6.	29 év 11 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1993. október 1. – 2023. szeptember 6.</b>	<b>29 év 11 hónap</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			<b>40 %</b>

### 3. Főépítési vélemény



A Páskomliget utca 73. 6. emelet 26. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai:\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor

Sipos Gábor  
Főépítész

#### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérló bérleti jogviszonya **1993. október 1. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **40 %** kedvezmény illeti meg a kérelem benyújtási időpontjáig fennálló jogviszonya alapján.

Jelen összefoglaló készítésekor Bérló jogviszonyának időtartama elérte a **30 évet**, erre tekintettel a Rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérló részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 73. 6. emelet 26. ajtó szám alatti lakás Bérló részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács Lajos

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.10.13  
14:05:00 +02'00'  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskomliget utca 73. 6. emelet 26. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérló részére

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az **értékbecslési szakvélemény megrendelését** és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2023.10.16  
08:28:41 +02'00'  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményvét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0003

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskomliget utca 73. 6. em. 26.



szám alatti

91158/164/A/327 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0003
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget utca 73. 6. em. 26.
Helyrajzi száma	: 91158/164/A/327
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 47 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 47 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 614 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4433 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 47 / 22878
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **28 900 000 Ft**  
azaz **Huszonnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **770 000 Ft**  
azaz **Hétszázhetvenezer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 4.

CPR-Vagyonerőtelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Páskomliget utca 73. 6. em. 26.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 47,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/164/A/327  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XV. kerületében, Újpalota városrészében fekszik, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. Szűk környezetében jellemzően panel építésű lakóházak, intézmények, üzletek és szolgáltatóegységek állnak, melyek műszaki állapota átlagos. Tömegközlekedési ellátást számos BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járatok biztosítanak, a megállók 150-300 méterre találhatók.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

#### Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	-----------------------------------	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az úszótelken elhelyezkedő, 9 lépcsőházzal rendelkező, észak-déli hosszfőfalas tájolású társasházi egység ház az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott panel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre. Az épület 73-as szám alatti lépcsőházából 43 lakás közelíthető meg, személylift beépített.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja az eredetileg beépített lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárók szintén az eredetileg beépített, fa tok- és szárny szerkezetű, dupla üvegezésű egyesített szárnyú ablakok. A fal- és padlóburkolatok egységeseek, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, közepes/átlagos igény szintet tükröznek, a padlózaton hagyományos csaphornyos és laminált parketta, valamint kerámialap található, a falak festettek, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). A lakrész műszakilag és esztétikailag összességében karbantartott, átlagos állapotban van, értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Szemlekorai állapota alapján megfelel a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében átlagos műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőzúzalékos homlokzat	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	linóleum, parketta, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	átlagos
Külső nyílászárók:	fa egyesített szárnyú, dupla üvegezésű	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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 (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4433 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	47	/ 22878
Albetétre jutó telek terület:	9,11 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>770 000 Ft</b>	<b>, Hétszázhetvenezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskomliget utca 73. 6. em. 26.	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	47 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		29 000 000 Ft	30 500 000 Ft	32 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		745 714 Ft/m <sup>2</sup>	584 043 Ft/m <sup>2</sup>	631 723 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33811814	ingatlan.com - 33563110	ingatlan.com - 33797665
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	kisebb -6%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	6. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	kedvezőbb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távfűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	átlagos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-16%	0%	0%
Korrigált egységár:		626 400 Ft/m <sup>2</sup>	584 043 Ft/m <sup>2</sup>	631 723 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		614 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		28 900 000 Ft		
azaz: Huszonnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 6. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 8. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal jó-közepes állapotban, a ház nincs szigetelve



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskomliget utca 73. 6. em. 26.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	47	35	35	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		140 000	140 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 600	3 600	3 434
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-7%</b>	<b>-7%</b>	<b>-7%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 334 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 334 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 201 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 289 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, jó állapotú, 5. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33841020
2. adat: Újpalota, jó állapotú, földszinti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/24756393
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 289 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 669 496 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	50 085 Ft
Igazgatási költségek:	2%	33 390 Ft
Egyéb költségek:	5%	83 475 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>166 950 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 502 547 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>21 460 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**21 460 000 Ft**

azaz **Huszonegymillió-négyszázhatvanezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	28 900 000 Ft	100%	28 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 460 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>28 900 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**28 900 000 Ft**

azaz, **Huszonnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskomliget utca 73. 6. em. 26.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **28 900 000 Ft**  
azaz **Huszonnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/277241/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/164/A/327 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 73. 6. emelet. ajtó:26.

**I R É S Z**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

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

lakás	47	2 0	47/22978	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

**2. bejegyző határozat: 79405/1994/1994.02.28**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 79405/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 79405/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**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.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Társasház tulajdoni alapító okirat 1994 FEB 28	
Idője:	
Ügyirat száma: 47405	Előirat száma
Melléklet:	Előadó:

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a FALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10671 sz. tulajdoni lapon, 91158/164 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 59-61-63-65-67-69-71-73-75. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, földterület, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján, értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azaz hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya a 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozottak:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4433 m<sup>2</sup>
- II. Alap és felmenő falak.
- III. Kőbelső földemlak burkolat nélkül és a tartóföldem.
- IV. Tetőn kívüli szellőzők, tetőhéjazat, villámhárító berendezés, tetőátjárók (96,2 m<sup>2</sup>).
- V. Badogyszerkezetek.

1994 FEB 28

1004

Ingatlannyilvántartási  
Irodám



- 2 -

- VI. Lépcsőház (szintenként 102.26 m<sup>2</sup>).
- VII. Bejárati kapuk, előterek, közlekedők (346.2 m<sup>2</sup>).
- VIII. Lépcsőházhoz kapcsolódó emeleti közlekedők (1.825 m<sup>2</sup>).
- IX. Házvilágítási berendezések, kapcsolószekrények.
- X. A hőközpont helyiségei (126.92 m<sup>2</sup>).
- XI. Elektromos művek helyiségei (46.05 m<sup>2</sup>).
- XII. Külső homlokzat és lábazat.
- XIII. Elektromos fővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- XIV. Víz nyomóvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XV. Távfűtési vezeték a hőközponttól a külön tulajdon leágazásáig.
- XVI. Csatornavezeték a külön tulajdontól a telekhatárig.
- XVII. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba való lekötésig.
- XVIII. Liftberendezés teljes gépészettel, liftgépházzal (9.88x9=88.9 m<sup>2</sup>).
- XIX. Szemetledobó helyiségek és konténertárolók (218.52 m<sup>2</sup>).
- XX. Pincei lépcsőház, közlekedőkkel (258 m<sup>2</sup>).
- XXI. Pincei tárolóterek (2058 m<sup>2</sup>).
- XXII. Földszinti tárolók (90 m<sup>2</sup>).
- XXIII. Gondnoki iroda (23 m<sup>2</sup>).
- XXIV. Levélszekrények, kukasedények.
- XXV. Külső bejárati lépcsők, járdák.
- XXVI. Kaputelefonok.
- XXVII. HKI iroda (28 m<sup>2</sup>).

- 2) A közös tulajdon 22878/22873, azaz huszoneköttezer nyolcszázhetvennyolc/huszoneköttezer nyolcszázhetvennyolc tulajdoni hányadból áll.

#### B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1. Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Páskomliget u. 59. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 57 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 57/22873 eszmei hányad.

- 47 -

324.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 324. számmal jelölt Páskomliget u. 73. V. emelet 23. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC, konyha és gardrób mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22878 eszmei hányad.

325.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 325. számmal jelölt Páskomliget u. 73. VI. emelet 24. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22878 eszmei hányad.

326.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 326. számmal jelölt Páskomliget u. 73. VI. emelet 25. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22878 eszmei hányad.

327.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 327. számmal jelölt Páskomliget u. 73. VI. emelet 26. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC, konyha és gardrób mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22878 eszmei hányad.

328.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 328. számmal jelölt Páskomliget u. 73. VI. emelet 27. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC, konyha és gardrób mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22878 eszmei hányad.

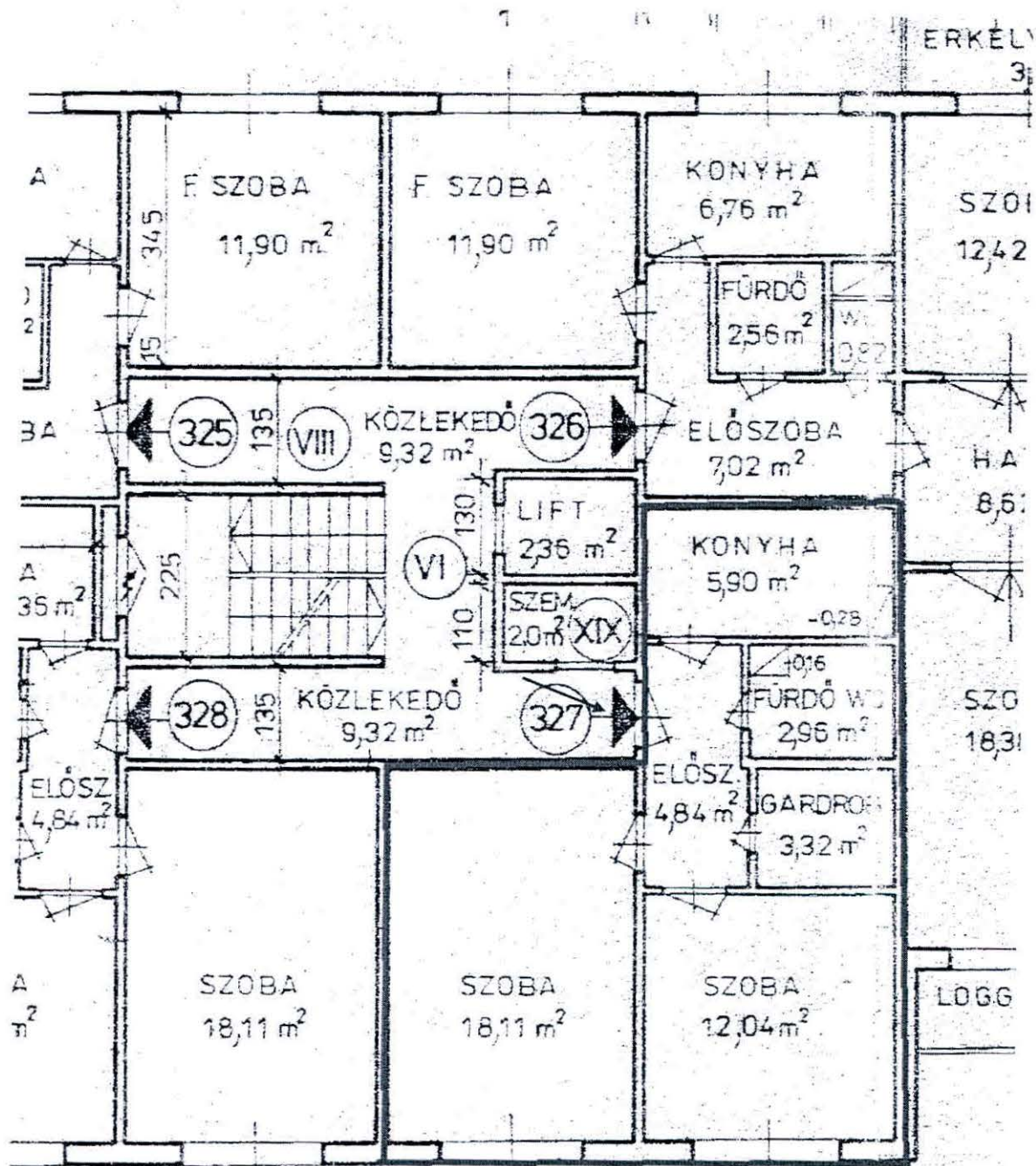
329.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 329. számmal jelölt Páskomliget u. 73. VII. emelet 28. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22878 eszmei hányad.

330.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 330. számmal jelölt Páskomliget u. 73. VII. emelet 29. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22878 eszmei hányad.

ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lépcsőházi bejárat



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. vízóra



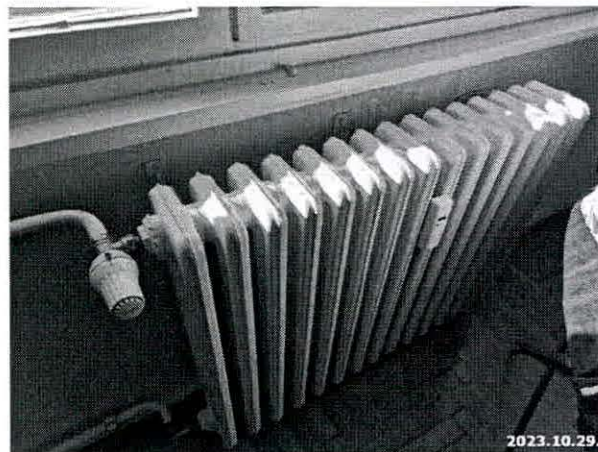
10. szoba



11. szoba



12. ablakszerkezet



13. öntöttvas radiátor



14. fürdőszoba



15. fürdőszoba



16. konyha



17. konyha



18. gardrrobe



19. szoba



20. szoba



21. szoba



22. előszoba



23. kaputelefon



a(3) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 10. melléklete

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:8000004/277278/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/79/A/243 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 57. 8. emelet. ajtó:49.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	35	1 1	35/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

## 2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI 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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	4353
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 72.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	19 837 327
F 18	Becsült érték	2019	20 420 823

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 264 729	264 729

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

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:	Nyírpalota út 51-65		
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> :	4353	
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 : 7	
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

I 17		/
I 18		/ 2003



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám:

91158/79

I

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

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

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		104 676 729
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		784 180 047
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 75. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/243

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Nyírpalota út 51-65			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 57	VIII. emelet	ajtó: 49.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 35		
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/27200		
L 05	A lakásból résztulajdon:	35/27200			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1		
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	9		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2		

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	7.1	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.3	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	2.9	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	35.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	35.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 75. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/243

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	191 529
L 43	Becsült érték	2004	4 215 481
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 75. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 180

Helyrajzi szám: 91158/79

A/243

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 190 481	190 481
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 048	191 529

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 11.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 57. 8. emelet 49. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/79/A/243	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	35/27200		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1997.09.01
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4353 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	518 db	Ebből önkormányzati:	116 db
	Társasházzá alakítás:	1995. július 18.		

#### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1078 Budapest, VII. kerület Marek József utca 35. félemelet 5.
	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú bérlet
	Típusa	határozatlan
	Kezdet:	1992. február 1.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 57. 8. emelet 49. ajtó	1997.09.01 – 2023.09.29	26 év 28 nap
2.	1078 Budapest, VII. kerület Marek József utca 35. félemelet 5.	1992.02.01-1997.08.31	0 év 0 hónap
<b>ÖSSZESEN:</b>		1997.09.01 – 2023.09.29	26 év 28 nap
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE</b> 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			<b>40 %</b>

### 4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 57. 8. emelet 49. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai:\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **1997. szeptember 01. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **40 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest. XV. kerület Nyírpalota út 57. 8. emelet 49. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács Lajos

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.10.13  
13:15:17 +02'00'

\*: a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Nyírpalota út 57. 8. emelet 49. ajtó szám alatti lakás  
részére történő elidegenítését

Bérlő

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az **értékbecslési szakvélemény megrendelését** és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné  
Németh  
Angéla

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh  
Angéla  
Dátum: 2023.10.16  
09:35:27 +02'00'

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

\*: a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főelőtész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

Idősbarát önkormányzat • Befogadó település



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0005

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Nyírpalota út 57. 8. em. 49.



szám alatti

91158/79/A/243 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0005
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 57. 8. em. 49.
Helyrajzi száma	: 91158/79/A/243
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 778 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4353 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 35 / 27200
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **27 200 000 Ft**  
azaz **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **480 000 Ft**  
azaz **Négy száznyolcvanezer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

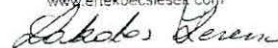
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 4.

CPR-Vagyonertekelo Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1157 Budapest, Nyírpalota út 57. 8. em. 49.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 35,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/79/A/243  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében, a Zsókavár utcából nyíló Nyírpalota úton található. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az úszótelken elhelyezkedő, 8 lépcsőházzal rendelkező, észak-déli hosszfőfalas tájolású társasházi egység ház az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer 2010-15 között került elhelyezésre. Az épület 57-es szám alatti lépcsőházból 65 lakás közelíthető meg, 1 db személylift beépített.

Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárókat megközelítőleg a homlokzat szigetelésével egy időben cserélték műanyag tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. 2015 környékén 1 db egyedi légkondicionáló került beépítésre a bérlő saját pénzeszközeinek bevonásával. A fal- és padlóburkolatok egységesek, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, átlagos igény szintet tükröznek, a padozaton laminált parketta és kerámialap található, a falak festettek, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). A lakrész műszakilag és esztétikailag összességében karbantartott, átlagos állapotban van, értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Szemlekorai állapota alapján megfelel a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében átlagos-jó műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszerrel ellátott	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	egyedi légkondicionáló beépített	jó
Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	2010-15 között	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók, homlokzat szigetelés, egyedi légkondicionáló beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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 hatályaon kívül helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	4353 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	35	/ 27200
Albetétre jutó telek terület:	5,60 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>480 000 Ft</b>	<b>, Négyszáznfolcvanezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Nyírpalota út 57. 8. em. 49.	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely
Alapterület	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		29 000 000 Ft	27 900 000 Ft	33 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	T (2022)
		-10%	-10%	5%
Fajlagos egységár:		745 714 Ft/m <sup>2</sup>	717 429 Ft/m <sup>2</sup>	707 143 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33811814	ingatlan.com - 33708330	saját adatbázis
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 3%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	8. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távhő	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerthasználat	cca 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	vb. Vázás 5%
ház műszaki állapota	szigetelt, jó	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Összes korrekció*:		5%	10%	8%
Korrigált egységár:		783 000 Ft/m <sup>2</sup>	789 171 Ft/m <sup>2</sup>	762 300 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		778 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		27 200 000 Ft		
azaz: Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 8. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Rákospalota városrészen, 4 emeletes vb. Vázás épület, 3. emeletén fekvő, jó-felújított állapotú lakás, távfűtéssel.

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Nyírpalota út 57. 8. em. 49.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	35	35	35	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		140 000	140 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 600	3 600	3 434
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 486 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 562 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, jó állapotú, 5. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33841020
2. adat: Újpalota, jó állapotú, földszinti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/24756393
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 562 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 346 436 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	40 393 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 929 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 322 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>134 644 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 211 792 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>17 310 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**17 310 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-háromszáztízezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	27 200 000 Ft	100%	27 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 310 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>27 200 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**27 200 000 Ft**

azaz, **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontárgyértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Nyírpalota út 57. 8. em. 49.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **27 200 000 Ft**  
azaz **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 29.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/277278/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV. KER.**

**Belterület 91158/79/A/243 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV. KER. Nyírpalota út 57. 8. emelet. ajtó:49.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	35/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig meggyezik 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.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdon  
alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10604 sz. tulajdoni lapon, 91158/79 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Nyírpalota út 51-53-55-57-59-61-63-65. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 4353 m<sup>2</sup>.

II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

- 2 -

- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, és zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete és lakatos szerkezetei.
- VII. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete.
- VIII. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel. Lépcsőházak (1303,12 m<sup>2</sup>), lépcsőházi közlekedők (1836,96 m<sup>2</sup>), kapualjak (96,64 m<sup>2</sup>) és elbterek (55,20 m<sup>2</sup>) az előlépcsőkkel.
- IX. Elektromos kapcsolóhelyiségek. (44,16 m<sup>2</sup>) burkolattal, valamint az elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőtől a kábelcsatlakozásig, a pincszinten lévő transzformátor helyiség (59,72 m<sup>2</sup>), továbbá a közvilágítási kapcsolóhelyiség (9,32 m<sup>2</sup>).
- X. Hideg- és melegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdonba való bekötésig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezetékek a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Felvonók gépészeti és segédszerkezetei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (8 db liftakna, 17,38 m<sup>2</sup>, liftgépházak 84 m<sup>2</sup>) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
- XIII. Személtároló berendezések és ezek tartozékai, konténer tárolók (36,24 m<sup>2</sup>) és a szintenkénti ledobó helyiségek (172,80 m<sup>2</sup>).
- XIV. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai.
- XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig, és a gázfogadó- és mérőhelyiségek (8 db, 49,60 m<sup>2</sup>).
- XVI. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, konténerek, stb.) leltár szerint.
- XVII. Átjárók (416,72 m<sup>2</sup>), és ezekből nyíló légaknák.
- XVIII. Közös helyiségek fa és fém nyílászáró szerkezetei.
- XIX. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények és vezetékai, közműrendszerei, burkolatai.
- XX. Pincei közlekedők (662,64 m<sup>2</sup>).
- XXI. Gondnok irodák (2 db, 34,28 m<sup>2</sup>).
- XXII. Pincében lévő tárolók (1832,12 m<sup>2</sup>).
- XXIII. Fűtési vezetékek a hőközponttól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig.
- XXIV. Hőközpont helyiség a pincében (86,25 m<sup>2</sup>), és a tetőszinten lévő tágulási tartály.
- XXV. Gyermekekoci tároló (10,87 m<sup>2</sup>).

2)

A közös tulajdon 27200/27200, azaz huszonhétézer kettőszáz/huszonhétézer kettőszáz tulajdoni hányadból áll.

- 37 -

239.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 239. számmal jelölt Nyírpalota út 57. VII. emelet 45. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

240.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 240. számmal jelölt Nyírpalota út 57. VII. emelet 46. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

241.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 241. számmal jelölt Nyírpalota út 57. VII. emelet 47. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

242.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 242. számmal jelölt Nyírpalota út 57. VIII. emelet 48. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és gardrób mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/27200 eszmei hányad.

243.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 243. számmal jelölt Nyírpalota út 57. VIII. emelet 49. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, főzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/27200 eszmei hányad.

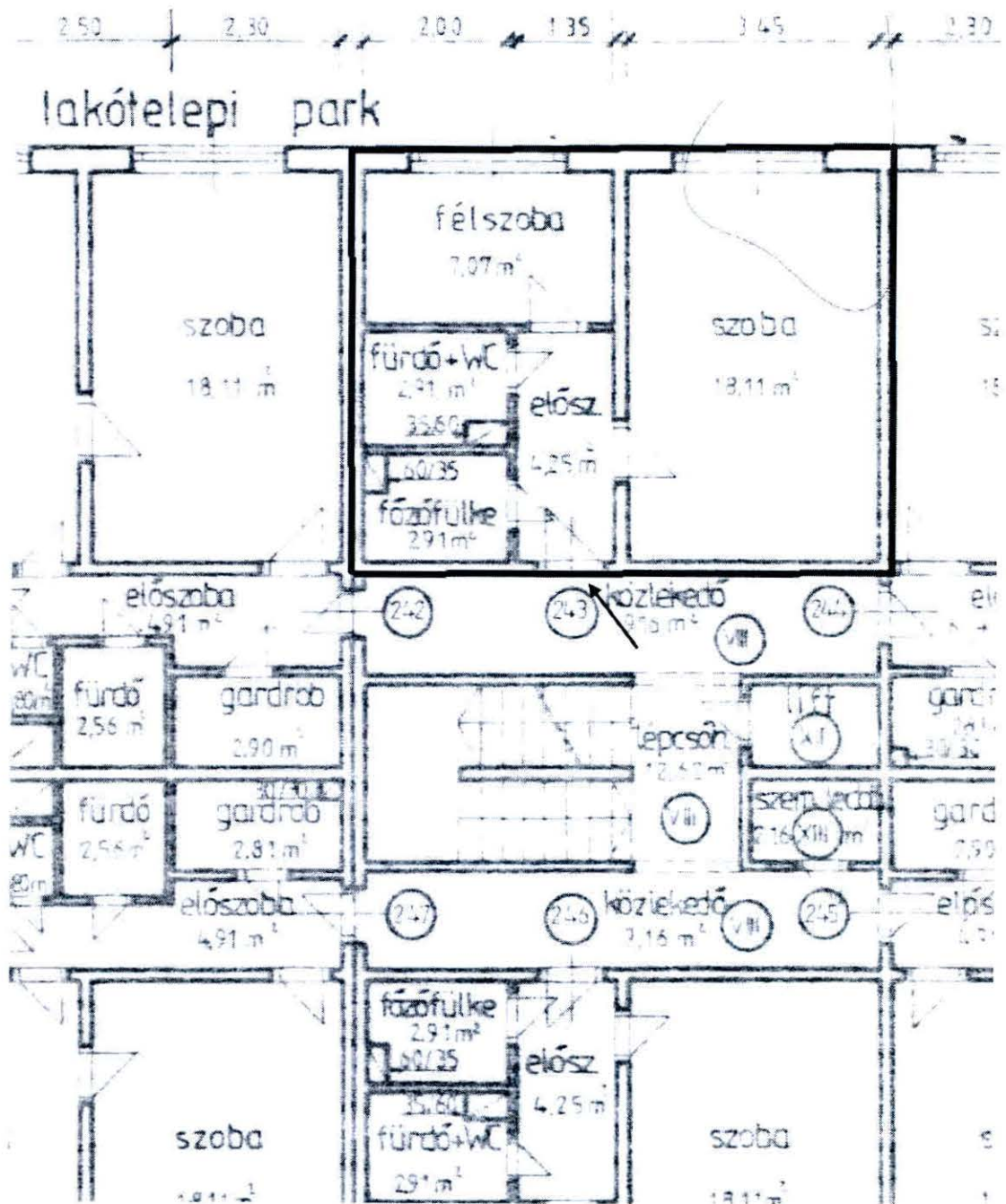
244.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 244. számmal jelölt Nyírpalota út 57. VIII. emelet 50. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

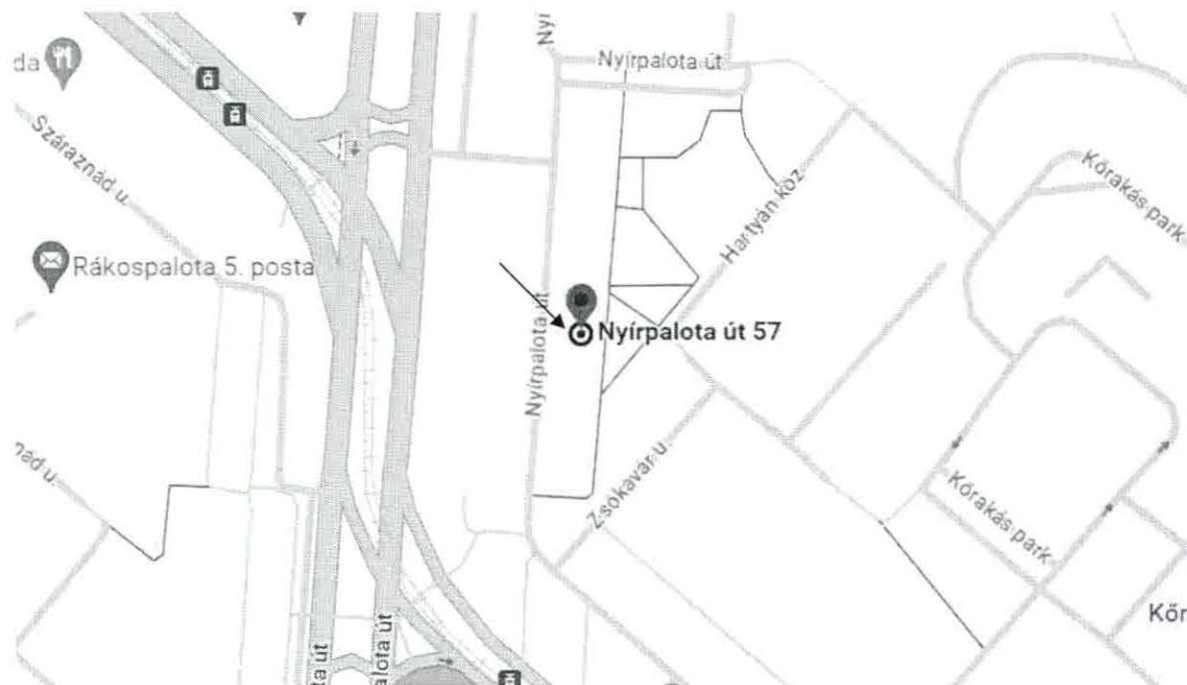
245.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 245. számmal jelölt Nyírpalota út 57. VIII. emelet 51. ajtó alatti, 3 szobából, valamint előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, gardrób és loggia mellékhelyiségből álló, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 71/27200 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lépcsőházi bejárat



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. vízóra



10. előszoba



11. félszoba





12. konyha



13. konyha



14. fürdőszoba



15. fürdőszoba



16. fürdőszoba



17. klíma



18. szoba



19. szoba



20. szoba



21. előszoba



22. előszoba



23. radiátor/hőmennyiségmérő



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

a/3) 1. - 2023. iktatószámú előterjesztés 13. melléklete

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/277286/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/97/A/15 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókavár utca 28. 5. emelet. ajtó:14.

**I. RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	65/6167	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

## 2. bejegyző határozat: 183561/1993/1993.08.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183561/1993/1993.08.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 183561/1993/1993.08.25

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám:

91158/97

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	509
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 49.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 207 179
F 18	Becsült érték	2019	15 680 452

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám: 91158/97

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 34 497 174	34 497 174
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 5 656 607	28 840 567
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 5 816 666	23 023 901
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 18 816 722	4 207 179

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.NOV.08.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám:

91158/97

Sorszám:

2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		49.0
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:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	18 816 722
F 18	Becsült érték	2019	18 816 722

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám: 91158/97

Sorszám: 2

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 18 816 722	18 816 722

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám:

91158/97

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház lakóház, áruház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Zsókavár utca 24-28	
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> :	3410
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 :	4
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 - 291

Helyrajzi szám:

91158/97

I

## Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	XV. Önkormányzat - pályázat
		cím:	1153 Budapest Bocskai utca 1-3
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság 5
		név:	Újpalota Kft.
		cím:	

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen	2020		52 986 763
	Korl. forgalomképes	2020		319 303 048
	Forgalomképes	2019		127 595 472
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen	2020		52 986 763
	Korl. forgalomképes	2020		319 303 048
	Forgalomképes	2019		403 663 194
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	73

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám:

91158/97

Érintett HR:

Megjegyzés: a 91158/96 és /97 egyesítve  
91158/97/A/73 hrsz. értékesítve 2006.03.10.

lapszám: 6. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám: 91158/97

A/15

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Zsókavár utca 24-28			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 28	V. emelet	ajtó: 14.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		65
L 04		közös tulajdoni hányada:	65/6167		
L 05	A lakásból résztulajdon:	65/6167			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés		1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv		2	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	31.3	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	8.9	
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	4.3	
L 24		lakó előtér:	db:	2	L 25	m <sup>2</sup> :	9.1	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :		
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	1.4	
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> :	65.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	65.1	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám: 91158/97

A/15

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2013	1 018 774
L 43	Becsült érték	2013	8 430 871
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 291

Helyrajzi szám: 91158/97

A/15

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 594 366	594 366
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 62 903	657 269
L 42.3	Bruttó érték változás	2012	+ 361 506	1 018 775
L 42.4	Bruttó érték változás	2012	- 361 506	657 269
L 42.5	Bruttó érték változás	2013	+ 361 505	1 018 774

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknnyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 11.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 28. 5. emelet 14. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/97/A/15	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú (Pámer Attiláné) lakásbérlési jog folytató (Pámer Attila Ottó)
	Alapterület:	65 m <sup>2</sup>	Bérlési jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	65/6167		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérlési díj kategória:	költségelví
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdet:	1975.04.23.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	3411 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	72 db	Ebből önkormányzati:	8 db
	Társasházzá alakítás:	1993.08.25.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 28. 5. emelet 14. ajtó	1975.04.23 – 2023.09.11	48 év 4 hónap
ÖSSZESEN:		1975.04.23 – 2023.09.11	48 év 4 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Főépítési vélemény

A Zsókavár utca 28. 5. emelet 14. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\* nincs van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.18  
11:05:46 +02'00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Pámer Attiláné Bérlő bérleti jogviszonya **1975. április 23. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlőtársak részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszonyt, Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 28. 5. emelet 14. ajtó szám alatti lakás Bérlőtársak részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntéset.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.10.19  
15:19:46 +02'00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Zsókavár utca 28. 5. emelet 14. ajtó szám alatti lakás  
Bérlőtársak részére történő elidegenítését

- a) **Támogatom**, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2023.10.24  
13:13:20 +02'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0006

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Zsókavár utca 28. 5. em. 14.



szám alatti

91158/97/A/15 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0006
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókavár utca 28. 5. em. 14.
Helyrajzi száma	: 91158/97/A/15
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 65 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 65 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 597 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 3411 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 65 / 6167
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **38 800 000 Ft**  
azaz **Harmincnyolcmillió-nyolcszázézer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **3 060 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-hatvanezer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

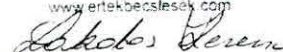
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 59.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérli, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1157 Budapest, Zsókvár utca 28. 5. em. 14.
Tulajdoni lap szerinti területe:	65,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	91158/97/A/15
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat
------------------	--------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészében található, a Zsókvár utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, a kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	-----------------------------------	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A kerített telken elhelyezkedő, 1 lépcsőházzal rendelkező társasházi egység ház az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + félemelet (szervízszint) + 12 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer az elmúlt 10 évben került elhelyezésre. Az épületben 72 lakás és 6 egyéb helyiség közelíthető meg, 2 db személylift beépített.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárókat megközelítőleg a homlokzat szigetelésével egy időben cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Egyedi légkondicionáló beépített. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igény szintet tükröznek, a padlózaton laminált és szalagparketta, valamint linóleum és kerámialap található, a falak festettek, tapétázottak, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). A falszerkezeten lokálisan kisebb – fentről történt – ázás nyomai, amelyek a tartószerkezet állékonyosságát nem befolyásolják. Értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Szemlekorai állapota alapján megfelel a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében átlagos műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + félemelet + 12 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszerrel ellátott	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	egyedi légkondicionáló beépített	közepes
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap, linóleum, laminált és szalagparketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	közepes
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	2010-15 között	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók, homlokzat szigetelés	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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 (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%)$  = lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

#### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	3411 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	65	/ 6167
Albetétre jutó telek terület:	35,95 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>3 060 000 Ft</b>	<b>, Hárommillió-hatvanezer- Ft .</b>

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

**5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer**

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1157 Budapest, Zsókavár utca 28. 5. em. 14.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út
Alapterület	65 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		44 500 000 Ft	44 000 000 Ft	44 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		T (2022)	T (2023)	K (2023)
		0%	0%	-10%
Fajlagos egységár:		626 761 Ft/m <sup>2</sup>	637 681 Ft/m <sup>2</sup>	570 296 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com / 33758659
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 1%	hasonló 1%	hasonló 1%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	5. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	hasonló 0%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó, szigetelt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		1%	-9%	1%
Korrigált egységár:		634 282 Ft/m <sup>2</sup>	579 014 Ft/m <sup>2</sup>	577 139 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		597 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		38 800 000 Ft		
<b>azaz: Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

**Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:**

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 5. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes állapotban, a ház szigetelt
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, felújított műszaki állapotban, a ház szigetelt
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes-jó műszaki állapotban, a ház szigetelt

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Zsókavár utca 28. 5. em. 14.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	65	61	70	61
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		190 000	220 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 803	2 829	2 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 792 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 843 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 565 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 733 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, közepes állapotú, 4. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33797829
2. adat: Újpalota, közepes állapotú, 8. emeleti, 3 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33790708
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 9. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33826571

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 733 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 918 566 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	57 557 Ft
Igazgatási költségek:	2%	38 371 Ft
Egyéb költségek:	5%	95 928 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>191 857 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 726 709 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>24 670 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**24 670 000 Ft**

azaz **Huszonnégymillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	38 800 000 Ft	100%	38 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 670 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>38 800 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**38 800 000 Ft**

azaz, **Harmincnyolcmillió-nyolcszáz ezer Ft.**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1157 Budapest, Zsókavár utca 28. 5. em. 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **38 800 000 Ft**  
azaz **Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 29.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/277286/2023

2023.10.25

## BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/97/A/15 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 28. 5. emelet. ajtó:14.

## II R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	65/6167	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

## 2. bejegyző határozat: 183561/1993/1993.08.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

## III R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183561/1993/1993.08.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 183561/1993/1993.08.25

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III R É S Z

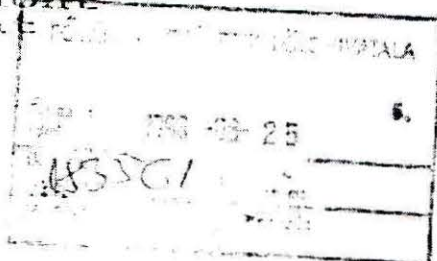
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdon  
alapító okirat



I.

Általános rendelkezések

A Fűvérii XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a PALOTA KÖZÖSSÉGI SZ. (Budapest, XV. Fátorgó u. 4/a.) a 1991/2 sz. tulajdoni lapon, 91158/97 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Zsókvár u. 23-24-26. alatti, a Fűvérii XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házigazdát, mint az Önkormányzati ingatlanvagyon kezelője, a 1993. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (3) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasháza alapítja át.

A társasház tulajdoni részének és nem lakás céljára szolgáló helyi köz- és használati célú rendeltetésű részének, az ingatlanok és nem lakás céljára szolgáló részének a 2. számú tulajdoni lapon maradó telek, építmény, ingatlanok, az ingatlanok használatának joga az, - a 1993. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítésre - az ingatlanok tulajdonát kerületek által a társasház tulajdonosainak egyrészt közös jogviszonyt az ingatlanok, rendeltetései és az alapító okiratban foglaltak és aláírtak szerinti szerződés alapján.

II.

Közös és külön tulajdon

1. Közös tulajdon

A tulajdonosok közös tulajdonában maradtak az 1. sz. számú mellékelt tervrajzok feltüntetett és a 2. sz. számú mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő földmennyiség, berendezés és felszerelés:

1. Telek: 3411 m<sup>2</sup>

A./ A lakóépület közös tulajdona

- 2 -

- II. A panelépület alapjai felmenő falai, pillérek, szellőzők.
- III. A panelépület körbemenő földeme burkolat nélkül valamint a zárófödeme a lapostető szigeteléssel a XV. szinten.
- IV. A lakóépület tetőn kívüli szellőzői, villámvédelmi szerkezetek és kémények.
- V. Szegélyek, párkányfedések vagyis a bádogos szerkezetek a lakóépületnél.
- VI. A külső homlokzati vasbeton panelok, vasbeton felületek, homlokzati nyílászárók, valamint a közös helyiségek padló és falburkolatai.
- VII. A lakóépület pinceszintjén lévő tárolók (178,77 m<sup>2</sup>) és azok előterei (110,29 m<sup>2</sup>).
- VIII. A földszinten található irodahelyiség (5,40 m<sup>2</sup>), tároló (17,54 m<sup>2</sup>) és központi mérőhelyiség (9,84 m<sup>2</sup>).
- IX. A lakóépület földszintjén lévő bejárati szelfogó (8,58 m<sup>2</sup>), előtér (17,30 m<sup>2</sup>).
- X. A lakóépület I.emeletén lévő tárolók (35,26 m<sup>2</sup>).
- XI. A lakóépület II.emeleti szerelőszintjén lévő tárolók (252,16 m<sup>2</sup>) és ezek előterei (51,04 m<sup>2</sup>).
- XII. A tetőszinten lévő felvonó gépház az ehhez kapcsolódó előtérrel és lépcsővel (48,16 m<sup>2</sup>).
- XIII. A lakóépület 2 db felvonója.
- XIV. A lakóépület 2 db lépcsőháza (375,7 m<sup>2</sup>) a hozzá kapcsolódó közlekedők (519,7 m<sup>2</sup>).
- XV. A lakóépületben szintenként lévő takarítószerraktárak (12,56 m<sup>2</sup>), a mérőhelyiségek (12,74 m<sup>2</sup>), a személtárolók (29,01 m<sup>2</sup>) valamint a földszinti szeméttároló (19,67 m<sup>2</sup>).
- XVI. Házvilágítási berendezések, kaputelefonok.
- XVII. Levélszekrények, szeméttárolók.

## B./ Szolgáltatóház közös tulajdona

- XVIII. Az acélvázás épület alapjai, pillérei, felmenő falai.
- XIX. Az acélvázás épület körbemenő földeme burkolat nélkül, valamint a zárófödém a lapostető szigeteléssel.
- XX. A szolgáltatóház tetőn kívüli szellőzői, villámvédelmi szerkezetei és kémények.
- XXI. Külső homlokzati burkolatok az eternit burkolat, az átjáró álmennyezete, valamint a többi homlokzati elem, a közös helyiségek padló és falburkolatával.
- XXII. A szolgáltatóház pinceszintjének szerelőszintje (229,37 m<sup>2</sup>) a szellőző folyósóval (24,43 m<sup>2</sup>).
- XXIII. A lakóépület földszintjén lévő elektromos fogadóhelyiség (11,83 m<sup>2</sup>).
- XXIV. A szolgáltatóház két szintje között külső lépcsőfeljárók (43,47 m<sup>2</sup> + 23,36 m<sup>2</sup> + 8,98 m<sup>2</sup> = 80,71 m<sup>2</sup>) külső feljáró (130,33 m<sup>2</sup>) és átjáró (12,60 m<sup>2</sup>), valamint külső közlekedők (296,17 m<sup>2</sup>).

## A./ - B./ A lakóépület és a szolgáltatóház közös tulajdona

- XXV. A lakóház földszintjén lévő hőközpont (71,83 m<sup>2</sup>).

- 3 -

- XXVI. Épületkörüli járdák, előlépcsők átjárók és közlekedő felületek.
- XXVII. Az elektromos vezeték a külön tulajdonba való lekötésig (mérőóráig), és a közös helyiségek elektromos vezetékai a pincében lévő elektromos transzformátor állomás helyiséggel együtt (37,03 m<sup>2</sup>).
- XXVIII. A hideg-melegvíz vezeték a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XXIX. A gázvezeték a mérőórától a külön tulajdonú helyiségek fogyasztó berendezéséig, illetve a szolgáltatóház egységeinek mérőórájáig, a gázfogadó helyiséggel (7,05 m<sup>2</sup>) együtt.
- XXX. A csatornavezeték a különtulajdontól a telekhatárig.
- XXXI. A távfűtési ágvezeték a hőközponttól a külön tulajdonban lévő hőleadóig, valamint a közös helyiségek hőleadói.

2)

A közös tulajdon 6167/6167, azaz hater ezer  
egyszázhatvanhét/hater ezer egyszázhatvanhét tulajdoni  
hányadból áll.

### B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

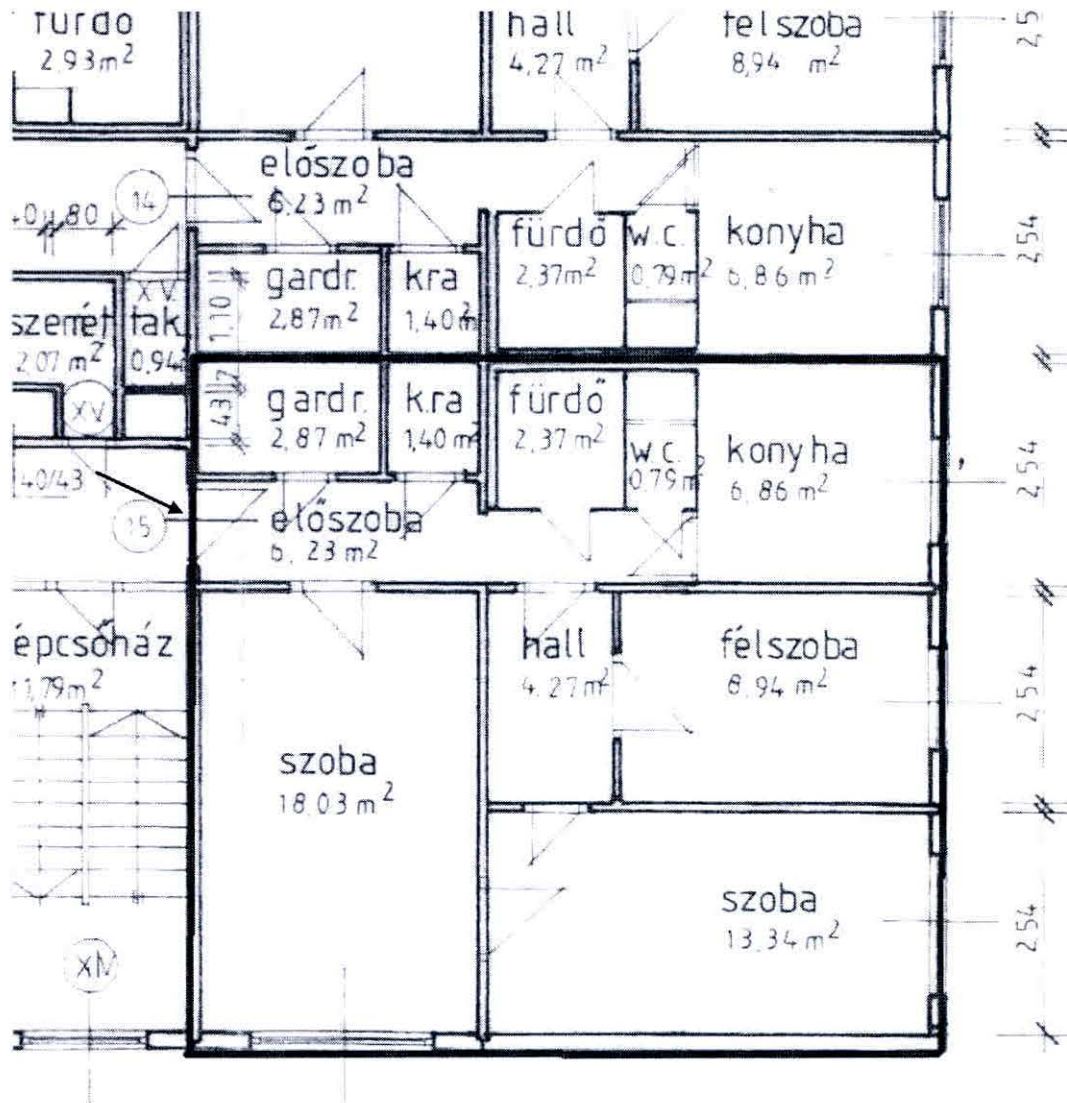
A./ épület

Lakóépület

15.

Az önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt Zsókovár u. 28. V. emelet 14. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha, hall, gardrób, WC és kamra mellékhelyiségből álló, 65 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 65/6167 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



04. homlokzat



05. bejárat



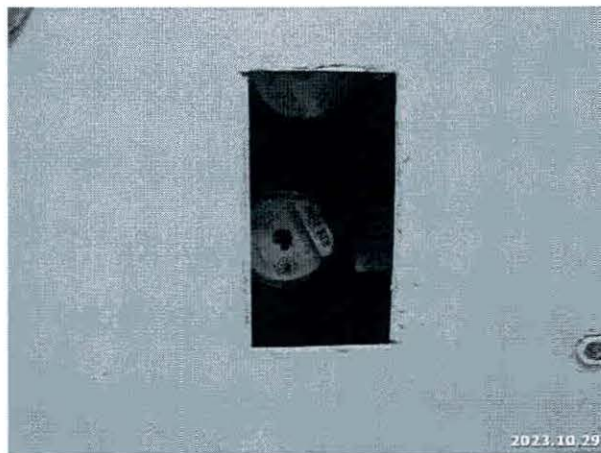
06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. vízóra



10. előszoba



11. konyha





12. ablakszerkezet



13. konyha



14. kisebb mennyezeti beázás



15. wc



16. kisebb mennyezeti beázás



17. fürdőszoba



18. szoba



19. klíma



20. kamra



21. szoba



22. előszoba



23. félszoba



a(3) ...../...../2023. iktatószámú előterjesztés 16. melléklete  
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:8000004/277344/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/146/A/31 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 16. 7. emelet. ajtó:31.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	1 2	706/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999979/1999/

## 1. bejegyző határozat: 500015/664/1997/97.08.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221536/1993/XI.25./

jogcím: kisajátítás 19440/1969/VII.18./

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**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 - 105

Helyrajzi szám:

91158/146

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1749
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 55.0
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:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	2 726 459
F 18	Becsült érték	2019	2 892 474

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám: 91158/146

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 937 218	2 937 218
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 210 759	2 726 459

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám:

91158/146

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 <sup>2</sup> :	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 55.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	210 759
F 18	Becsült érték	2019	210 759

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám: 91158/146

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 210 759	210 759

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.NOV.08.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám:

91158/146

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:	Páskomliget utca 16-22		
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> :	1749	
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:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám:

91158/146

/

## 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 szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5
		név:	VÁROS FM Kft.	
		cím:		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		17 635 810
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		87 852 511
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 14./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám: 91158/146

A/31

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 16-22			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 16	VII.emelet	ajtó: 31.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	706/100000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	706/100000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	19.8	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.8	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
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:	1	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> :	55	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	55	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 14./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám: 91158/146

A/31

## A lakás értéadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	601 322
L 43	Becsült érték	2015	6 925 614
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

## Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz tartozó 3,9 m<sup>2</sup>-es nyitott erkély területe nincs beszámítva a hasznos alapterületbe.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 14./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 105

Helyrajzi szám: 91158/146

A/31

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 406 764	406 764
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 708	407 472
L 42.3	Bruttó érték változás	2015	+ 96 925	504 397
L 42.4	Bruttó érték változás	2015	+ 96 925	601 322

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
JEGYZŐI IRODA / VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
bertakaserteskes@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/1481-4/2023  
Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály  
Ügyintéző:  
dr. Jónás-Varga Cintia

### Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

#### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 12.		
	Benyújtó:	C		
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 16. 7. emelet 31. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/146/A/031	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	55 m <sup>2</sup>	Bérbeadás jogcíme:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	706/100000		
	Szobák száma:	1+2 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdetre:	2008.07.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	1749 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	172 db	Ebből önkormányzati:	13 db
	Társasházzá alakítás:	1994. január 18.		

#### 2. A jelenlegitől eltérő bérleményre fennálló korábbi bérleti jogviszony:

Tétel	Megnevezés	Bérlemény
1.	Bérlemény pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 34. V. emelet 21.
	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Típusa	határozatlan
	Kezdetre:	1988. május 5.

### 3. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 16. 7. emelet 16. ajtó	2008.07.01 – 2023.09.12.	15 év 2 hónap
2.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 34. 5. emelet 21. ajtó	1988.05.04. -2008.06.30.	20 év 2 hónap
ÖSSZESEN:		1988.05.04 – 2023.09.12.	35 év 4 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca út 16. 7. emelet 31. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai:\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.19  
11:53:25 +02:00  
**Sipos Gábor**  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlo bérleti jogviszonya **1988. május 5. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlo részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 16. 7. emelet 31. ajtó szám alatti lakás Bérlo részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.10.19  
15:22:48 +02:00  
**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

A Páskomliget utca 16. 7. emelet 31. ajtó szám alatti lakás  
részére történő elidegenítését

érlő Bérló

- a) **Támogatom.** kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné  
Németh  
Angéla

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh  
Angéla  
Dátum: 2023.10.24  
13:10:54 +02'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0001

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskomliget utca 16. 7. em. 31.



szám alatti

91158/146/A/31 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0001
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget utca 16. 7. em. 31.
Helyrajzi száma	: 91158/146/A/31
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 55 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 55 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 584 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1749 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 706 / 100000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **32 100 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-egyszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 050 000 Ft**  
azaz **Egymillió-ötvenezer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

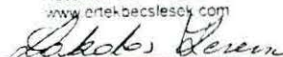
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 2.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesok.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Páskomliget utca 16. 7. em. 31.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 55,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/146/A/31  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XV. kerületében, Újpalota városrészében fekszik, a Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. Szűk környezetében jellemzően panel építésű lakóházak, intézmények, üzletek és szolgáltatóegységek állnak, melyek műszaki állapota átlagos. Tömegközlekedési ellátást számos BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járatok biztosítanak, a megállók 150-300 méterre találhatók.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az úszótelken elhelyezkedő, 4 lépcsőházzal rendelkező társasházi egység az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre. Az épület 16-os szám alatti lépcsőházából 43 lakás közelíthető meg, 1 db személylift beépített.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárókat megközelítőleg 2010-ben cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Egyedi légkondicionáló beépített. A fal- és padlóburkolatok egységesek, összességében átlagos igény szintet tükröznek, a padozaton laminált parketta, valamint kerámialap található, a falak festettek, tapétázottak, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). Értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Szemlekorai állapota alapján megfelel a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében átlagos műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1970/80-as évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	házigyári kőzúzalékos felület	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	linóleum, parketta, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	2010 környéke	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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 (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% \text{, egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	1749 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	706	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	12,35 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>1 050 000 Ft</b>	<b>, Egymillió-ötvenezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Páskomliget utca 16. 7. em. 31.	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		35 900 000 Ft	30 500 000 Ft	32 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		587 455 Ft/m <sup>2</sup>	584 043 Ft/m <sup>2</sup>	631 723 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33761439	ingatlan.com - 33563110	ingatlan.com - 33797665
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	kisebb -2%	kisebb -2%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	7. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	közepes	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	átlagos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		0%	-2%	-7%
Korrigált egységár:		587 455 Ft/m <sup>2</sup>	574 698 Ft/m <sup>2</sup>	590 030 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		584 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		32 100 000 Ft		
azaz: Harminckettőmillió-egyszázezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 7. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal átlagos állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 6. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 8. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal jó-közepes állapotban, a ház nincs szigetelve

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Páskomliget utca 16. 7. em. 31.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	55	53	35	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	140 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 600	3 434
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	-4%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-9%</b>	<b>-8%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 731 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 276 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 146 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 051 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, jó állapotú, földszinti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/24756393
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás.  
ingatlan.com/31476803

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 051 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 812 294 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 54 369 Ft
Igazgatási költségek:	2% 36 246 Ft
Egyéb költségek:	5% 90 615 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>181 229 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 631 065 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>23 300 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**23 300 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-háromszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	32 100 000 Ft	100%	32 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 300 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>32 100 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**32 100 000 Ft**

azaz, **Harminckettőmillió-egyszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontárgyértékelő Kft. tulajdona).



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1156 Budapest, Páskomliget utca 16. 7. em. 31.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 100 000 Ft**

azaz **Harminckettőmillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 2.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 4.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/277344/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV. KER.**

**Belterület 91158/146/A/31 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV. KER. Páskomliget utca 16. 7. emelet. ajtó:31.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	1 2	706/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999979/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/664/1997/97.08.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221536/1993/XI.25./

jogcím: kisajátítás 19440/1969/VII.18./

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**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 kinyomtatta nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város FM Kft. Lakásellátási Dokumentációs Rendszer

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezés ideje:	1993 NOV 2 5
Ügyszám:	Előirat száma:
227536	
Méret:	

**Társasháztulajdont  
alapító okirat**

**Budapest, XV.ker. Páskomliget u.16-22.**

Fővárosi Kerületek Földhivatala  
1156 Budapest Pf. 196.  
Hátározat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanok (földhivatalos) a bejegyzés az okiratot foglalt tartalommal

magánkézben

Határozatom ellen a módosított 1972 évi 31. sz. tvr. 23. §-a szerint a közértesítési számban 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett kérelemmel lehet bevitelni a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A fellebbezési jogérvényesítés.

Budapest, *[Signature]*  
Ingatlannyilvántartási főosztály

22.

1993

Budapest XV. ker. Önkormányzat



**Társasháztulajdont  
alapító okirat  
kiigazítása**

**Budapest, XV.ker. Páskomliget u.16-22.**

Budapest XV. ker. Önkormányzat

Budapest, XV. kerületi 91158/146 helyrajzszám alatt felvett és a 10656. számú tulajdonilapon nyilvántartott, természetben a

Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 16-22. szám alatti Társasház 1994.01.18-n kelt határozattal bejegyzett Alapító okiratát az alábbiak szerint helyesbítjük:

## II. Közös és külön tulajdon

### A. Közös tulajdon:

...

VIII. sorszámú felvételekre kerülnek a rajzokon VIII. számmal jelölt szélfogók az alábbiak szerint:

#### VIII. Szélfogók:

Páskomliget u. 16	3,15 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 18	3,15 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 20	3,15 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 22	3,15 m <sup>2</sup>
összesen:	12,60 m <sup>2</sup>

Eredetileg VIII. sorszám alatt felsorolt előtér a rajzokon IX. számmal jelölve, helyesen az alábbiak szerint módosul:

#### IX. Előtér:

Páskomliget u. 16	4,83 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 18	4,83 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 20	4,83 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 22	4,83 m <sup>2</sup>
összesen:	19,32 m <sup>2</sup>

Eredetileg IX. sorszám alatt felsorolt átjárók a rajzokon X. számmal jelölve, helyesen az alábbiak szerint módosul:

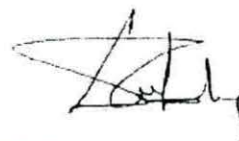
#### X. Átjárók:

Páskomliget u. 16	9,34 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 18	9,34 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 20	9,34 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 22	9,34 m <sup>2</sup>
összesen:	37,36 m <sup>2</sup>

Eredetileg X. sorszám alatt felsorolt gyerekkocsi tárolók a rajzokon XI. számmal jelölve, helyesen az alábbiak szerint módosul:

#### XI. Gyerekkocsi tárolók:

Páskomliget u. 16	8,40 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 18	8,40 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 22	8,40 m <sup>2</sup>
összesen:	25,20 m <sup>2</sup>



Eredetileg **XI. sorszám** alatt felsorolt gondnoki iroda a rajzokon XVII. számmal jelölve, helyesen az alábbiak szerint módosul:

**XVII. Gondnoki iroda:**

Páskomliget u. 20. 18,11 m<sup>2</sup>

**XII. sorszám** alatt felsorolt szárítók helyesen:

**XII. Szárítók:**

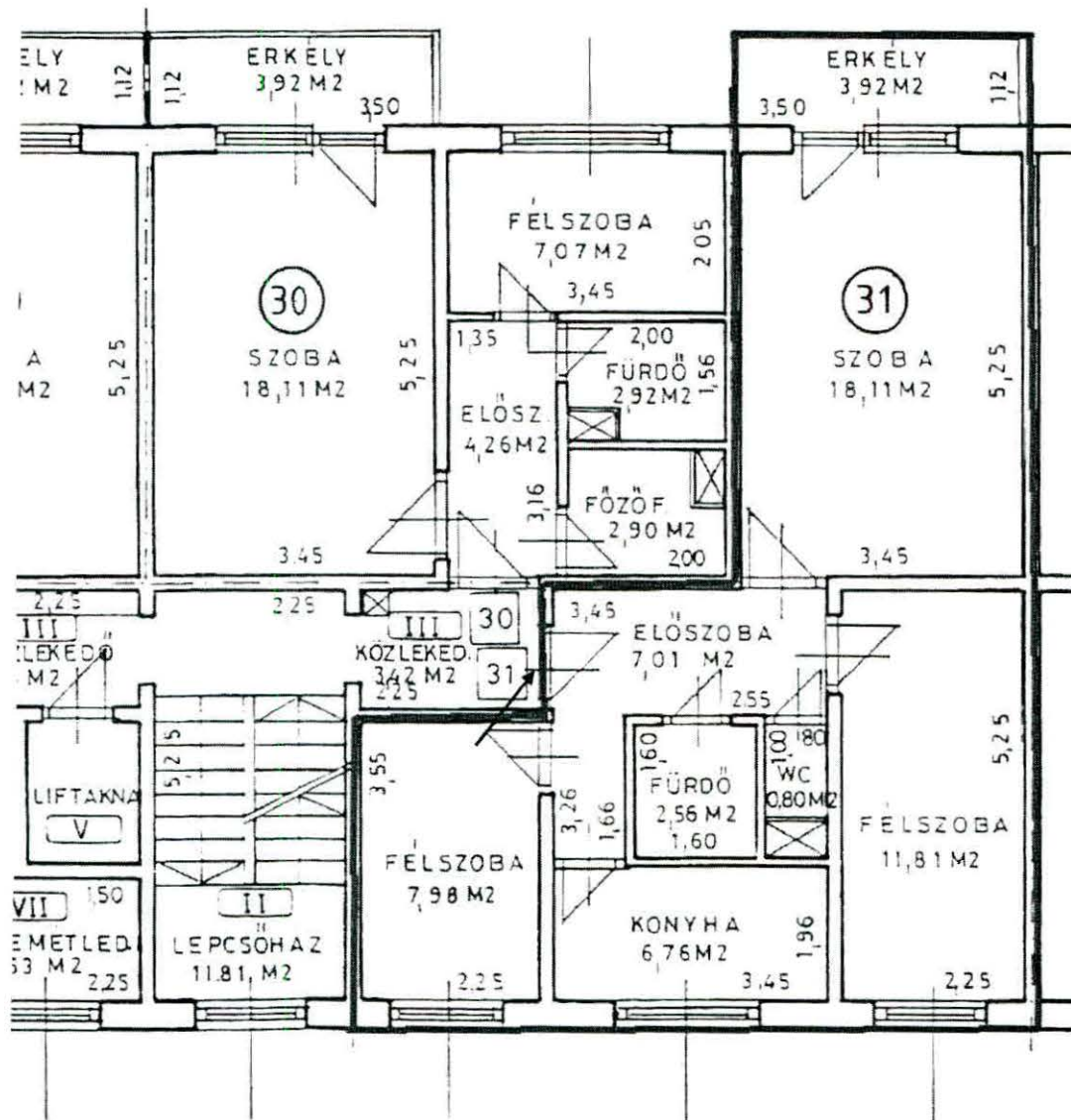
Páskomliget u. 16. 18,11 m<sup>2</sup>  
 Páskomliget u. 16. 7,98 m<sup>2</sup>  
 Páskomliget u. 18. 7,98 m<sup>2</sup>  
 Páskomliget u. 20. 7,98 m<sup>2</sup>  
 Páskomliget u. 22. 7,98 m<sup>2</sup>  
 összesen: 50,03 m<sup>2</sup>

Eredetileg **XVII. sorszám** alatt felsorolt födéme (burkolat nélkül), loggia lemezek, és oldalfalak, helyesen:

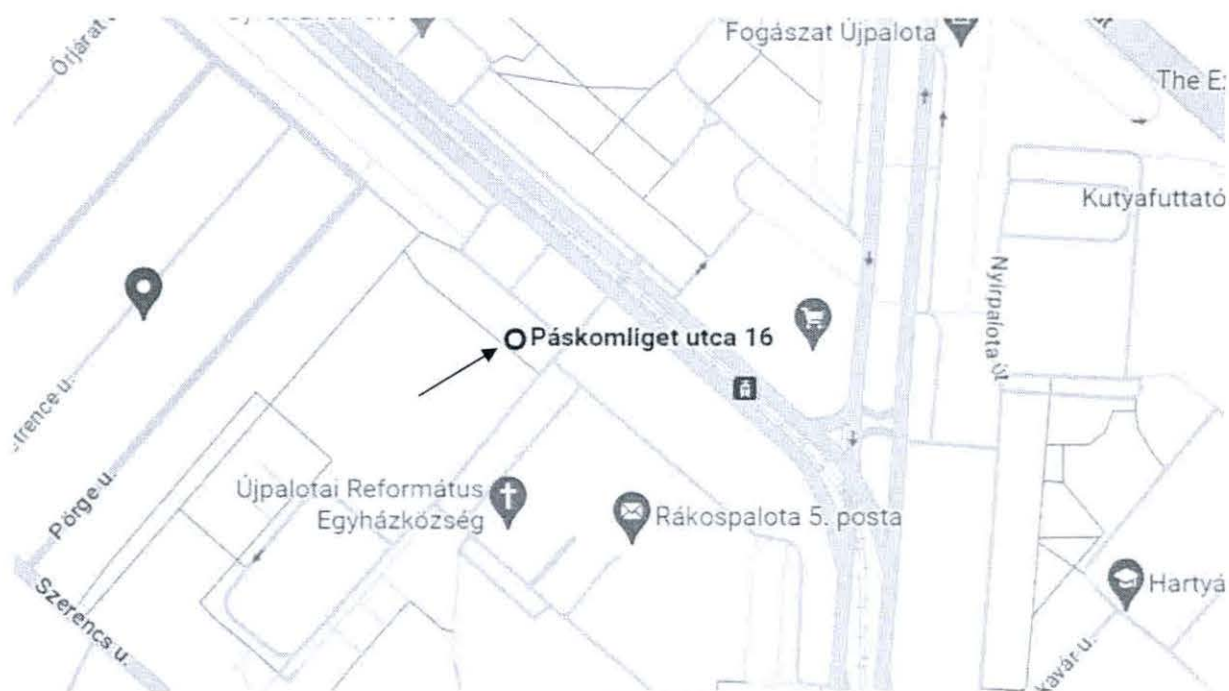
**XXIX. Födémek (burkolatok nélkül), loggia lemezek és oldalfalak****B. Külön tulajdon:**

- 28.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/28. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/28. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VII. 28. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 706/100000 hányad.
- 29.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/29. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/29. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VII. 29. ajtó 1+1/2 szobás, 35.26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 452/100000 hányad.
- 30.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/30. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/30. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VII. 30. ajtó 1+1/2 szobás, 35.26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 452/100000 hányad.
- 31.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/31. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/31. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VII. 31. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 706/100000 hányad.
- 32.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/32. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/32. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VIII. 32. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 706/100000 hányad.
- 33.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 33.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/33. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/33. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VIII. 33. ajtó 1+1/2 szobás, 35.26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 452/100000 hányad.
- 34.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 34.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/34. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/34. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VIII. 34. ajtó 1+1/2 szobás, 35.26 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 452/100000 hányad.
- 35.. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 35.. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10656/35. számú tulajdoni lapon 91158/146/A/35. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 16. szám VIII. 35. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 706/100000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



04. ingatlan elhelyezkedése



05. lépcsőházi bejárat





06. lépcsőház



07. lakás bejárata



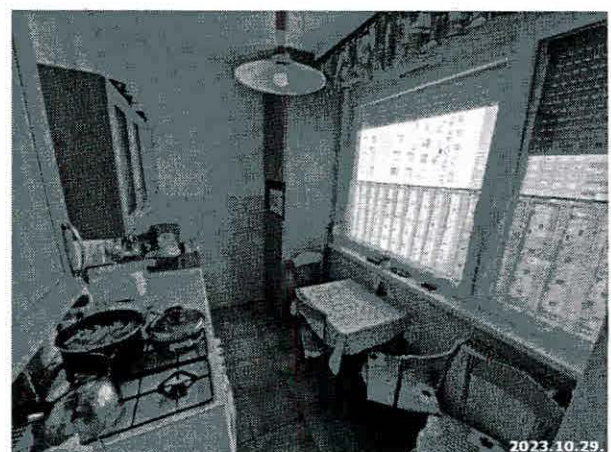
08. villanyóra



09. vízóra



10. előszoba



11. konyha



12. ablakszerkezet



13. burkolat



14. fürdőszoba



15. fürdőszoba



16. fürdőszoba



17. wc



18. szoba



19. szoba



20. szoba



21. szoba



a(3) Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szerle másolat**

Megrendelés szám:8000004/277353/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/167/A/149 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Sárfű utca 10. 5. emelet. ajtó:20.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	1 2	55/7778	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/1999.05.05

## 2. bejegyző határozat: 79433/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79433/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79433/1994/1994.02.28

jogcím: eredeti felvétel 79433/1994/1994.02.28

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám: 91158/167

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1729
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 57.0
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:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 205 348
F 18	Becsült érték	2019	4 446 260

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám: 91158/167

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 4 616 817	4 616 817
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 138 228	4 478 589
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 31 595	4 446 994
F 17.4	Bruttó érték változás	2006	- 71 089	4 375 905
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 170 557	4 205 348

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám:

91158/167

Sorszám:

2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 57.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	170 557
F 18	Becsült érték	2019	170 557

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám: 91158/167

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 170 557	170 557

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám:

91158/167

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:	Sárfű utca 4-10	
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> :	1729
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:		

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám:

91158/167

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

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

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		19 919 447
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		126 746 367
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám:

91158/167

Érintett HR:

Megjegyzés: 91158/167/A/175 /174 hrsz értékesítve 2006.03.09.

OK kp

lapszám: 17./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám: 91158/167

A/149

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Sárfü utca 4-10			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 10	V. emelet	ajtó: 20.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	55/7778		
L 05	A lakásból résztulajdon:	55/7778			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	távfűtés			1
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv			2

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	18.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	2	L 21	m <sup>2</sup> :	19.7	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.7	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :		
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.9
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	55	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	55	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 17./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám: 91158/167

A/149

## A lakás értékeadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	408 795
L 43	Becsült érték	2004	6 733 060
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

## Egyéb megjegyzések:

A lakáshoz 4,03 m<sup>2</sup>-es nyitott erkély tartozik, ami nincs beszámítva az alapterületbe.  
A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 17./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 311

Helyrajzi szám: 91158/167

A/149

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 408 060	408 060
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 735	408 795

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlo által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2023. szeptember 11.			
	Benyújtó:				
	Születési hely, idő:				
	Anyja neve:				
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 10. 5. emelet 20. ajtó			
	Helyrajzi száma:	91158/167/A/149	Bérbeadás jogcíme:	bérlet (bérlőtársi jogviszony)	
	Alapterület:	55 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan	
	Eszmei tulajdoni hányad:	55/7778			
	Szobák száma:	1+2 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci	
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1992.01.01.	
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	1729 m <sup>2</sup>			
	Lakások száma összesen:	172 db	Ebből önkormányzati:	20 db	
	Társasházzá alakítás:	1994. január 25.			

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Sárfű utca 10. 5. emelet 20. ajtó	1992.01.01. –2023.10.09.	30 év 10 hónap
ÖSSZESEN:		1992.01.01. –2023.10.09.	30 év 10 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Főépítészai vélemény

A Sárfű utca 10. 5. emelet 20. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai.\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.18  
11:02:05 +02:00  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérletársak bérleti jogviszonya **1992. január 1. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **45 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérletársak részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Sárfű utca 10. 5. emelet 20. ajtó szám alatti lakás bérletársak részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntést.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.10.19  
15:21:27 +02:00  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Sárfű utca 10. 5. emelet 20. ajtó szám alatti lakás bérletársak részére történő elidegenítését

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2023.10.24  
13:12:35 +02:00  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza





CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0008

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Sárfű utca 10. 5. em. 20.



szám alatti

91158/167/A/149 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0008
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Sárfű utca 10. 5. em. 20.
Helyrajzi száma	: 91158/167/A/149
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 2 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 55 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 55 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 634 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1729 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 55 / 7778
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **34 900 000 Ft**  
azaz **Harmincnégy millió-kilencszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 040 000 Ft**  
azaz **Egymillió-negyvenezer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. október 29.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 5.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1156 Budapest, Sárfű utca 10. 5. em. 20.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 55,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/167/A/149  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XV. kerületében, Újpalota városrészében fekszik, a Rákospalotai temetőtől 200 méterre, a Sárfű utcában. Szűk környezetében jellemzően panel építésű lakóházak, sportolási lehetőségek (Barátság Sporttelep), üzletek és szolgáltatóegységek állnak. Tömegközlekedési ellátást számos BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járatok biztosítanak, a megállók 150-300 méterre találhatók.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

#### Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az úszótelken elhelyezkedő, 4 lépcsőházzal rendelkező, megközelítőleg kelet-nyugati hosszfőfalas tájolású társasházi egység ház az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott szendvicspanel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton utólagos hőszigetelő rendszer elhelyezett (2010). Az épület 10-es szám alatti lépcsőházból 43 lakás és 4 db egyéb helyiség közelíthető meg, személylift beépített.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt földgáz a közös költségbe építve kerül elszámolásra. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja az eredetileg beépített lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárókat 2010-ben cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezettel készített, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok egységesek, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, átlagos/jó igény szintet tükröznek, a padozaton laminált parketta, valamint kerámialap található, a falak festettek, tapétázottak, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). A lakrész műszakilag és esztétikailag összességében karbantartott, átlagos/jó állapotban van, értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Szemlekorai állapota alapján megfelel a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében átlagos/jó műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	1970/80-as évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, többrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes lágyfedéssel	jó
Épület homlokzata:	utólagos hőszigetelő rendszerrel ellátott	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	átlagos
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	2010	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók, homlokzat szigetelés	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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 (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$ .
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Újpalota	
Társasház telek területe:	1729 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	55	/ 7778
Albetétre jutó telek terület:	12,23 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>1 040 000 Ft</b>	<b>, Egymillió-negyvenezer- Ft .</b>

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

**5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer**

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1156 Budapest, Sárfű utca 10. 5. em. 20.	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		35 900 000 Ft	30 500 000 Ft	32 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		587 455 Ft/m <sup>2</sup>	584 043 Ft/m <sup>2</sup>	631 723 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33761439	ingatlan.com - 33563110	ingatlan.com - 33797665
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	kisebb -2%	kisebb -2%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	5. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó, szigetelt	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Összes korrekció*:		5%	8%	3%
Korrigált egységár:		616 827 Ft/m <sup>2</sup>	633 102 Ft/m <sup>2</sup>	653 202 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		634 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		34 900 000 Ft		
<b>azaz: Harmincnégymillió-kilencszázezer- Ft .</b>				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

**Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:**

1. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 7. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal átlagos állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 6. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Újpalota városrészen, 10 emeletes panel, 8. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal jó-közepes állapotban, a ház nincs szigetelve

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1156 Budapest, Sárfű utca 10. 5. em. 20.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	55	53	35	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	140 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 887	3 600	3 434
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-7%</b>	<b>-7%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 737 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 348 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 204 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 096 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, 6. emeleti, 2+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/33061184
2. adat: Újpalota, jó állapotú, földszinti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/24756393
3. adat: Újpalota, jó állapotú, 10. emeleti, 1+1 szobás távfűtéses panellakás. ingatlan.com/31476803

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 096 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 839 024 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 55 171 Ft
Igazgatási költségek:	2% 36 780 Ft
Egyéb költségek:	5% 91 951 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>183 902 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 655 122 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>23 640 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**23 640 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	34 900 000 Ft	100%	34 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 640 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>34 900 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**34 900 000 Ft**

azaz, **Harmincnégymillió-kilencszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdonja).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingotlan címe: **1156 Budapest, Sárfű utca 10. 5. em. 20.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **34 900 000 Ft**  
azaz **Harmincnégy millió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 29.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 5.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/277353/2023

2023.10.25

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/167/A/149 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Sárfű utca 10. 5. emelet. ajtó:20.

**II R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	1 2	55/7778	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/1999.05.05

2. bejegyző határozat: 79433/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79433/1994/1994.02.28

jogcím: kisajácítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79433/1994/1994.02.28

jogcím: eredeti felvétel 79433/1994/1994.02.28

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

<b>Társasház tulajdonosi kerületek Földhivatala</b>	
<b>alapító okirat</b>	
Érkezés ideje: <b>1994 FEB 28</b> <b>79433</b>	
Ügyirat száma:	Előirat száma:
Melléklet:	Előszó:

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10673 sz. tulajdoni lapon, 91158/167 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Sárfű u. 4-6-8-10. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azaz, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyait az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

**Közös és külön tulajdon**

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alábbiakban felsorolt, az alábbiakban feltüntetett és a 2.§-sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1729 m<sup>2</sup>;
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordozó és válaszfalak;

**Fővárosi XV. kerületi Földhivatala**

1994. FEBRUÁR 28.

**Ingatlannyilvántartási főosztály**

Budapest.

*(Handwritten signature and stamp)*

- 2 -

- III. Közbenső födécek burkolat nélkül, és zárófödém;
- IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek;
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzatfelület, nyílászárók külső felülete.
- VII. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása, és ezek tartószerkezete, továbbá a tetőtéri előterek és átjárók (116.44 m<sup>2</sup>);
- VIII. Hideg- és melegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdonba való lekötésig;
- IX. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig;
- X. Kaputelefon, TV antenna és ezek tartozékai;
- XI. Hőközpont helyiség a pincében (119.60 m<sup>2</sup>), és a tetőszinten lévő tárolási tartály;
- XII. Elektromos kapcsolóhelyiség berendezéseivel (10.71 m<sup>2</sup>) burkolattal, valamint az elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőtől a kábelcsatlakozásig, a pinceszinten lévő transzformátorállomás helyiséggel (51 m<sup>2</sup>) együtt;
- XIII. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóig;
- XIV. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, konténerek, stb.) leltár szerint;
- XV. A földszinten elhelyezett postai levélszekrények;
- XVI. Pincei közlekedők (108.63 m<sup>2</sup>), továbbá pincében lévő tárolók (451.42 m<sup>2</sup>) és kapualjakban lévő kerékpártárolók (25.05 m<sup>2</sup>);
- XVII. Közös helyiségek fa és fém nyílászárószerkezetei;
- XVIII. Felvonók gépészeti és segédszerkezetei, valamint ezek befogadására szolgáló terek (liftakna 4.8 m<sup>2</sup>, liftgépházak 50.68 m<sup>2</sup>) nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei;
- XIX. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal és üvegezéssel. Lépcsőházak (518.30 m<sup>2</sup>). Lépcsőházakhoz tartozó közlekedőterek és burkolatai (559.75 m<sup>2</sup>).
- XX. Szeméttedobó berendezések és ezek tartozékai, konténertárolók (18.76 m<sup>2</sup>) és a szintenkénti ledobóhelyiségek (198.80 m<sup>2</sup>);
- XXI. Gondnoki iroda (18.11 m<sup>2</sup>).
- XXII. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, szerelvények és vezetékai;
- XXIII. Fűtési vezeték a telekhatártól a külön tulajdonba kerülő hőleadóig és a csőfolyosók, közös helyiségek fűtőtestei.
- XXIV. Tűzcsapok szerelvényeikkel emeletenként és lépcsőházanként;
- XXV. 10. emeleti szárítók (31.52 m<sup>2</sup>);

- 3 -

2)

A közös tulajdon 7778/7778, azaz hétezer hétszázhetvennyolc/hétezer hétszázhetvennyolc tulajdoni hányadból áll.

## B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

148.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 148. számmal jelölt Sárfű u. 10. IV. emelet 19. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/7778 eszmei hányad.

149.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 149. számmal jelölt Sárfű u. 10. V. emelet 20. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/7778 eszmei hányad.

150.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 150. számmal jelölt Sárfű u. 10. V. emelet 21. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és fűzőfülke mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/7778 eszmei hányad.

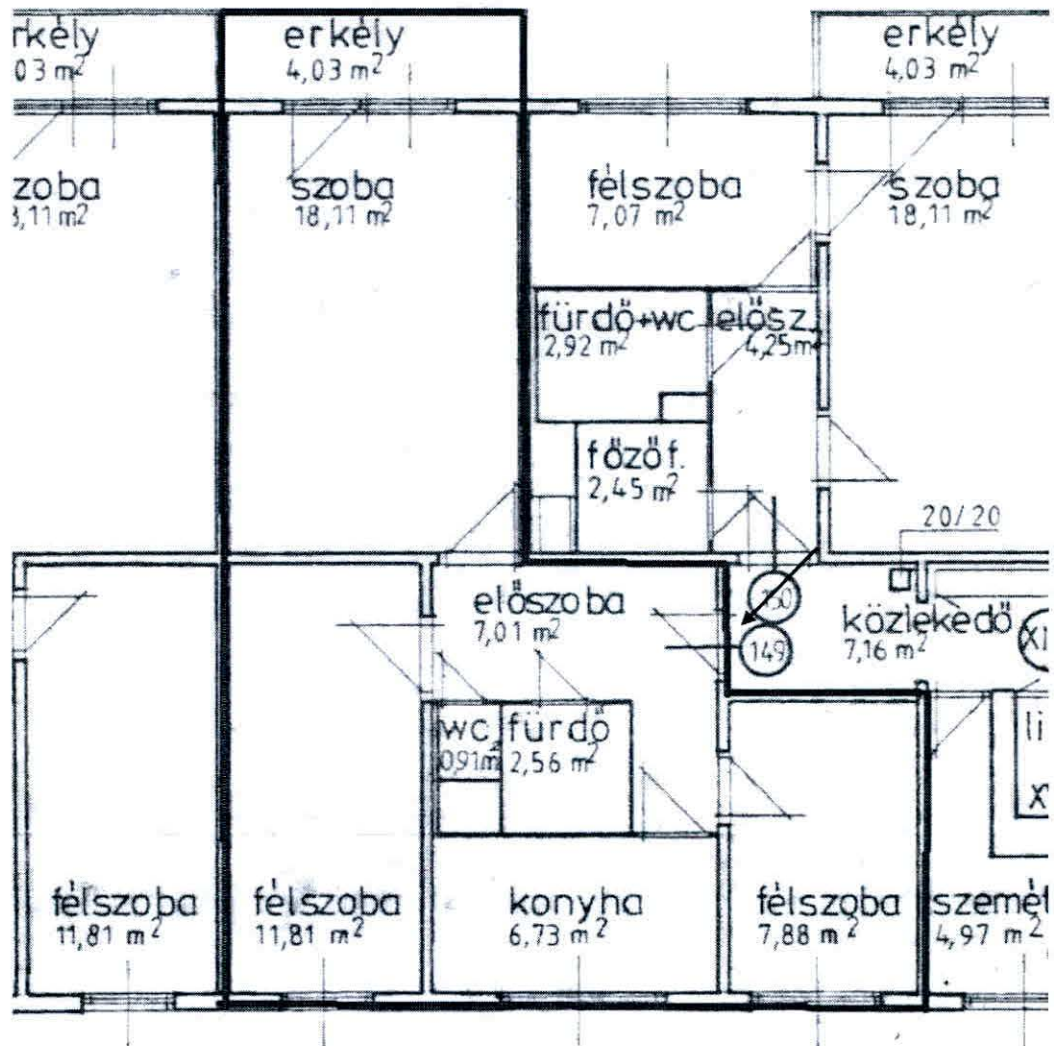
151.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 151. számmal jelölt Sárfű u. 10. V. emelet 22. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és fűzőfülke mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 35/7778 eszmei hányad.

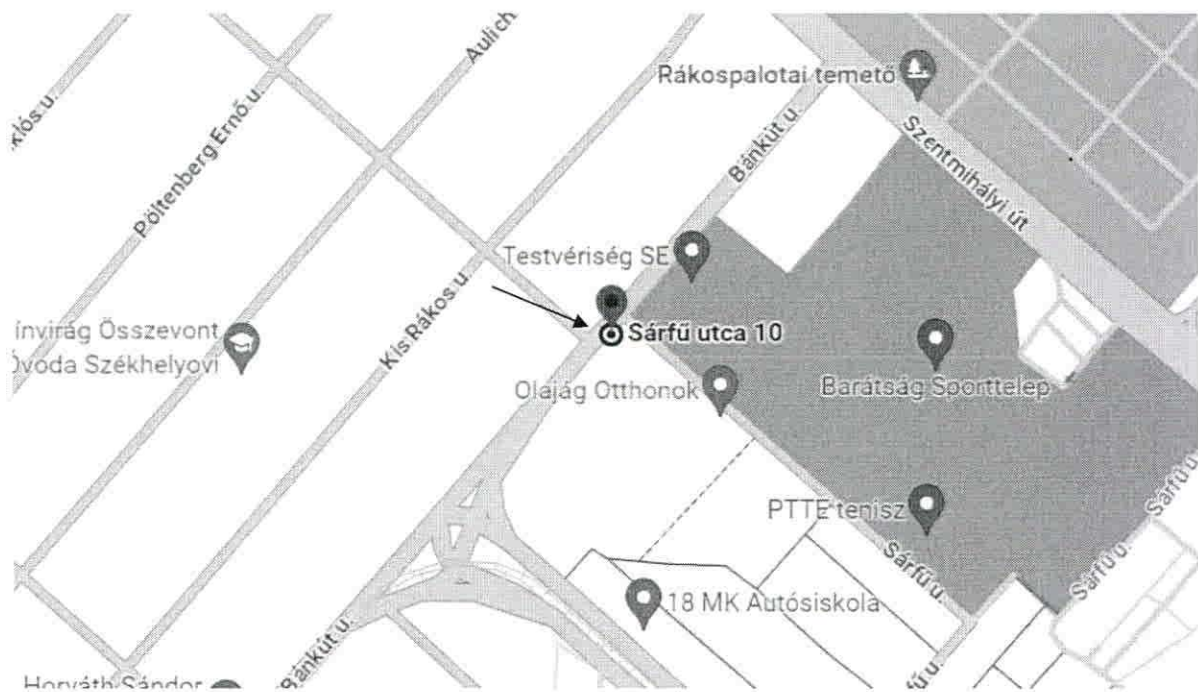
152.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 152. számmal jelölt Sárfű u. 10. V. emelet 23. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba, konyha és WC mellékhelyiségből álló, 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 55/7778 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lépcsőházi bejárat





06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. villanyóra



09. vízórák



10. előszoba



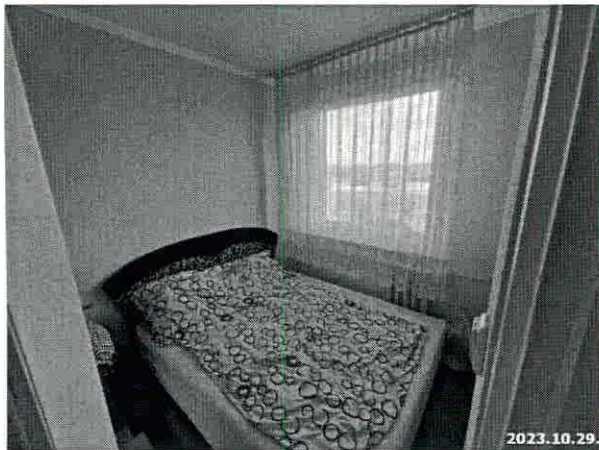
11. wc



12. félszoba



13. félszoba



14. félszoba



15. konyha



16. ablakszerkezet



17. radiátor/hőmennyiségmérő



18. ablakszerkezet



19. burkolat



20. fürdőszoba



21. fürdőszoba