

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 21. fsz. 4. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A 2023. évi költségvetési cél teljesítése érdekében az ingatlan koncentrálnálási elvekkel összhangban, az alábbi ingatlan elidegenítésére teszük javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82367/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 21. fsz. 4. szám alatt található lakás megnevezésű, 20 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

A társasházban 7 db lakás található, melyből csak a tárgyi Lakás van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 20/203.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. október 31-én készült értékbecslés szerint **12.600.000 Ft.**

### A fsz. 4. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	82367/0/A/4
Cím	Budapest XV., Őrjárat u. 21. fsz. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	7/1
Lakás területe	20 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma	3 helyiség: szoba, főzőkonyha, fürdő+WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	közepes

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, az Apolló utca és a Gergő utca közötti szakaszon fekszik, az Őrjárat utcában.

Az ingatlan téglasávalapokra épült, fafödémű társasház, megközelíteni a közös udvaron keresztül lehet.

A Lakás nyílászárói 2013-ban kerültek beépítésre. A falak és padlóburkolatok műszaki állapota közepes, a lábazati részen kisebb felázások láthatók. A Lakás fűtéséről a szobában elhelyezett 1 db gázkonvektor gondoskodik, a melegvizet villanybojler adja.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos Lakás további műszaki jellemzőit a 1. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

### Főépítész nyilatkozata

Az Őrjárat u. 21. fsz. 4. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

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

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

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

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

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

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

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi Lakás elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2023. december "05"


  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

**1. Mellékletek:**

1. számú melléklet: Őrjárat u. 21. fsz. 4. Értékbecslés

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):**

Jegyzői Iroda 2023. december "5."

Aláírás: 

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2023. december "df."

Aláírás: 

**4. Jegyzői láttamozás:**

2023. december "5."

Aláírás: 

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

**7. Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

## Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82367/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Örjárat utca 21. fsz. 4. szám alatti, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant 12.600.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-hatszázezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. december 13. (döntésre)

2024. március 16. (az árverés lebonyolítására)

2024. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

### Jogszabályi hivatkozások:

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

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

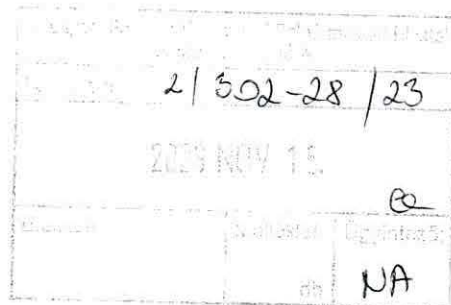
Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2023 DEC 5.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2023 DEC 05.  
.....hó .....n

E-2023/19425

2/302/2023

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-0009

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1158 Budapest, Örvjárat utca 21. fsz. 4.



szám alatti

82367/0/A/4 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2023. november

Független | Megbízható | Értékmérő

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0009
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Pestújhely
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1158 Budapest, Őrjárat utca 21. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 82367/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 20 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 630 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 794 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 20 / 203
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: udvari földszint
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: **12 600 000 Ft**  
azaz **Tizenkettőmillió-hatszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **3 130 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-egyszázharmincezer- 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 31.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 4.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1088 Budapest, József krt. 159.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.cprertekelo.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 értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      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, Őrjárat utca 21. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	20,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	82367/0/A/4
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 Pestújhely városrészében, az Apolló utca és a Gergő utca közötti szakaszon fekszik, az Őrjárat utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok, villamosai biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

 Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan nagyjából 1920 és 1940 között, téglá sávalapokra épült, fafödémés társasház. Megközelíteni a közös udvaron keresztül lehetséges.

Az ingatlan tulajdoni lap szerint 20 m<sup>2</sup>-es lakás megnevezésű ingatlan, amely a természetben három helyiségből áll, a szemle időpontjában nem hasznosított. A bejárati ajtó és a homlokzati síkon elhelyezett nyílászáró műanyag szerkezetek, melyek 2013-ban kerültek beépítésre. A belső tér 1 db szobára, 1 db konyhára és 1 db fürdőszobára osztott, melyben wc is kiépített. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki, műszaki állapotuk közepes. A lábazati részen kisebb felázások láthatók, melyek az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhattak ki. A szobában laminált parketta, a többi két helyiség kerámia lapburkolat látható, közepes műszaki állapotban. A lakás fűtéséről a szobában elhelyezett 1 db gázkonvektor gondoskodik, a melegvizet villanybojler adja, melyek működését nem teszteltük.

Vízóra, gázóra, villanyóra kiépített, belmagasság 2,80 m.

A lakás a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében városrészben belül átlagos elhelyezkedésű, közepes műszaki állapotban lévő üres lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	cca 1920-1940 között	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nélkül	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat	közepes
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített	közepes
Vízvezeték:	kiépített	közepes
Gázhálózat:	kiépített	közepes
Közcatorna:	kiépített	közepes
Gyengeáramú berendezés:	nincs	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	részben csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	közepes
Átlagos belmagassága:	2,80 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	gyenge
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra, villanyóra	közepes
Felújítás éve:	2013	
Felújítás tárgya:	nyílászárók cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>közepes</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 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).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
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 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:	Pestújhely	
Társasház telek területe:	794 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	20	/ 203
Albetétre jutó telek terület:	78,23 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	80 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>3 130 000 Ft</b>	<b>, Hárommillió-egyszázharmincezer- 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, Őrjárat utca 21. fsz. 4.	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely
Alapterület	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		29 900 000 Ft	23 900 000 Ft	20 400 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		897 000 Ft/m <sup>2</sup>	896 250 Ft/m <sup>2</sup>	540 000 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33742058	ingatlan.com - 33816969	ingatlan.com - 33804437
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	nagyobb 2%	nagyobb 1%	nagyobb 3%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Pestújhely	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszint	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	közepes	felújított -15%	felújított -20%	felújítandó 10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	enyhe vizesedés, penészedés	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőtlenebb 5%
Kerthasználat	közös	kedvezőbb -5%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
ház műszaki állapota	felújítandó	felújított -5%	felújított -5%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-28%	-29%	13%
Korrigált egységár:		645 840 Ft/m <sup>2</sup>	634 545 Ft/m <sup>2</sup>	609 120 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		630 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		12 600 000 Ft		
<b>azaz: Tizenkettőmillió-hatszázezer- 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.

\*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Új nyílászárók, külön hálószoba, új fürdőszoba, víz és villanyvezeték, önálló kerthasználat, gázkonvektoros fűtés.
2. adat: Felújított állapotú, a gépészetet is teljes egészében felújították. A szobák laminált padlóval burkoltak, a wc és a zuhanyzós fürdőszoba pedig járólappal. Az ablak fakeretes, duplaüveges nyílászáró, redőnnyel. A fűtést konvektor biztosítja.
3. adat: Földszinti, 1 szobás, teljes felújítást igénylő műszaki állapotban lévő társasházi lakás, saját kertrésszel.

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1158 Budapest, Őrjárat utca 21. fsz. 4.	XV. Ker. Őrjárat	XV. Ker. Mézeskalács	XV. Ker. Mézeskalács
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	20	51	45	46
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		170 000	160 000	125 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 000	3 200	2 446
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		10%	8%	9%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 160 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 307 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 658 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 041 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Pestújhelyen, jó állapotú, saját kertrésszel, összkomfortos lakás.  
ingatlan.com/33839156
2. adat: Pestújhelyen, jó állapotú, összkomfortos panel lakás.  
ingatlan.com/33825705
3. adat: Pestújhelyen, közepes állapotú, panellakás.  
ingatlan.com/33660123

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 041 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>656 856 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	19 706 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 137 Ft
Egyéb költségek:	5%	32 843 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>65 686 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		591 170 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>8 450 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 450 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázötvenezer- 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:	12 600 000 Ft	100%	12 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 450 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>12 600 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 600 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-hatszázézer- 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 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: **1158 Budapest, Órjázat utca 21. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 600 000 Ft**  
azaz **Tizenkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. október 31.

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

Elektronikus másolat:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/255670.2023

2023.10.02

**BUDAPEST XV. KER.**

**Belterület 82367/0/A/4 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV. KER. Órjázat utca 21. földszint. aptó:4. "felhívásigalat alatt"

**IRÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Lakas	30	1 0	10/100	bekörnyezési
Bejegyző határozat: 889991/1999/1999.03.18				

2. Bejegyző határozat: 500015/369/1998.08.03.19

Törvényszék

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtakban meghatározott helyiségek.

**IRÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30148/1996/1996.01.02

jogcím: eredeti felvétel

jogallás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Ruhay Jenő ter 1

**IRÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdon  
alapító okirat

Társasháztulajdon	
82367/0/A/4	
30148	

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 2315 sz. tulajdoni lapon, 82367 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Őrjárat u. 21. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, 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 a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, 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: 794 m<sup>2</sup>.
- II/A. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- II/B. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III/A. Zárófödém.
- III/B. Zárófödém.

- 2 -

- IV/A. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
- IV/B. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.
- V/A. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- V/B. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI/A. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VI/B. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII/A. Padlásterek a tetőszerkezettel, tetőfedéssel és a feljárók.
- VII/B. Padlásterek a tetőszerkezettel, tetőfedéssel és a feljárók.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIII. Udvari tárolók (7 db, 42.42 m<sup>2</sup>).
- XIV. Arnyékszékek (2 db, 1.88 m<sup>2</sup>).
- XV. Bejárati kapu és kerítések.
- XVI. Épületek körüli betonjárdák és egyéb térburkolatok.

2) A közös tulajdon 203/203, azaz kettőszázhárom/kettőszázhárom 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-öröklások, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

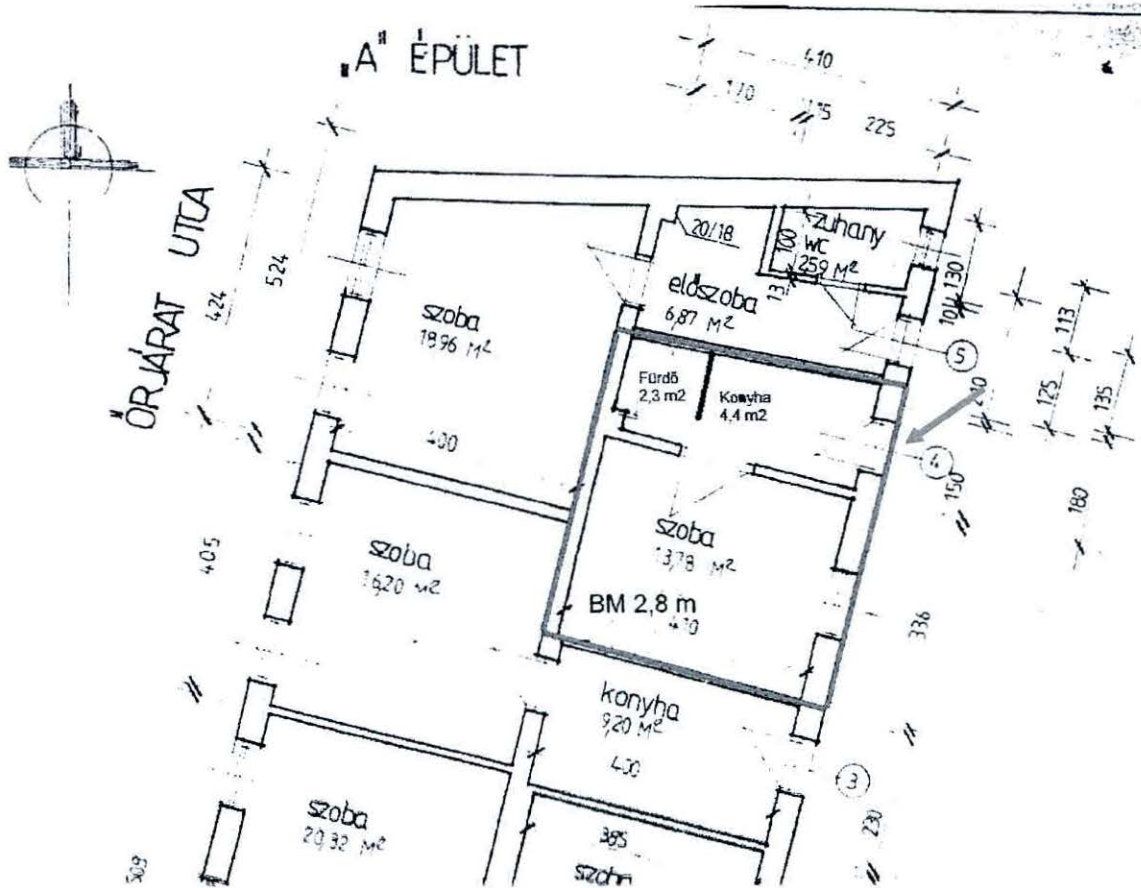
"A" jelű épület:

4. Az önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Örvjárat u. 21. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha mellékhelyiségből álló, 20 m<sup>2</sup> alapterületű öröklás, valamint a közös tulajdonból 20/203 eszmei hányad.

TÉRKÉPMÁSOLAT



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. kapubejárat



05. betonlépcső



06. belső udvar



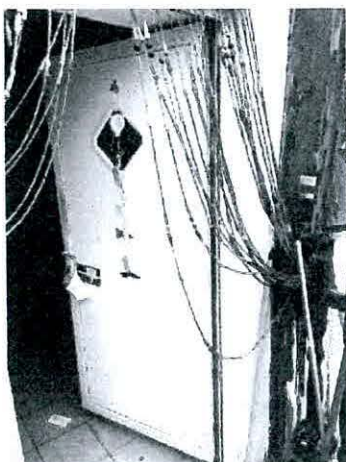
07. belső homlokzat



08. gázóra



09. villanyóra



10. lakás bejárata



11. szoba



12. gázkonvektor



13. ablakszerkezet



14. padozat



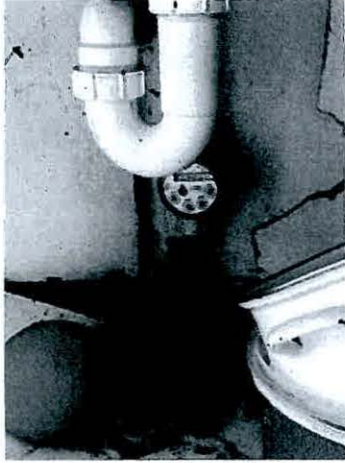
15. konyha



16. wc/fürdőszoba



17. villanybojler



18. vízóra



19. lábazati felázás