

## 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) bérleti 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 91158/159/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 58. 1. em. 7.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

[REDACTED], a Lakás bérlője 2023. szeptember 14-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 22-én készült értékbecslés szerint: **26.800.000 Ft.**

Lakás könyvszerinti értéke: **118.851 Ft**

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:

a) 15 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 25%, mely a vételár 75%-ának a megfizetését jelenti.”







██████████, a Lakás bérlője 2023. szeptember 20-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 22-én készült értékbecslés szerint: **32.200.000 Ft**. Lakás könyvszerinti értéke: **503.878 Ft**

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: 17.710.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/99/A/42
Cím	Zsókvár utca 6. 9. em. 42.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	72/14
Lakás területe	53 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	1+2 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

További adatokat a 14. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

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

#### Főépítész nyilatkozata

A Zsókvár utca 6. 9. em. 42. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

6.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/177/A/166 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 23. 9. em. 37.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

██████████, a Lakás bérlője 2023. szeptember 20-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 25-én készült értékbecslés szerint: **40.000.000 Ft**. Lakás könyvszerinti értéke: **953.859 Ft**

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:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 26.000.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/177/A/166
Cím	Páskomliget utca 23. 9. em. 37.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	387/28
Lakás területe	70 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	közepes

További adatokat a 17. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

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

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 23. 9. em. 37. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

7.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/61/A/52 helyrajzi számú felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Zsókovári utca 48. 2. em. 8.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

[REDACTED], a Lakás bérlői 2023. szeptember 26-án Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 22-én készült értékbecslés szerint: **41.100.000 Ft.**

Lakás könyvszerinti értéke: **869.613 Ft**

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: 22.605.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/61/A/52
Cím	Zsókovári utca 48. 2. em. 8.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma	387/34

összes/önkormányzati (db)	
Lakás területe	68 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	közepes

További adatokat a 20. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

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

<b>Főépítész nyilatkozata</b>	
A Zsókavár utca 48. 2. em. 8. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai nincsenek.	

8.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/157/A/109 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 36. 5. em. 20. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

██████████, a Lakás bérlője 2023. szeptember 22-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 22-én készült értékbecslés szerint: **25.600.000 Ft.**

Lakás könyvszerinti értéke: **217.625 Ft**

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: 15.360.000 Ft**

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/157/A/109
Cím	Páskomliget utca 36. 5. em. 20.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	516/55
Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 23. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 24. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

<b>Főépítész nyilatkozata</b>
-------------------------------

A Páskomliget utca 36. 5. em. 20. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai nincsenek.
---

9.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 86236/7/B/15 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

██████████, a Lakás bérlője 2023. szeptember 11-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. december 12-én készült értékbecslés szerint: **36.600.000 Ft**. Lakás könyvszerinti értéke: **397.830 Ft**

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: 21.960.000 Ft**

A Lakás a Honvédelmi Minisztérium bérlőkijelölési jogával terhelt, a Honvédelmi Minisztérium hozzájárult a Lakás elidegenítéséhez.

A Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet IV. fejezet 27. § (3) bekezdése alapján: „Az önkormányzat által elidegenítésre kijelölt, HM bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jogú lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség megvásárlásához adott hozzájárulásban az önkormányzattal közölni kell az önkormányzattal kötött megállapodásban, ennek hiányában az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-ában meghatározott, HM-et megillető vételárhányadra vonatkozó igényt is.”

A Honvédelmi Minisztérium elidegenítéshez történő hozzájárulását a 28. számú melléklet tartalmazza.

Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése szerint: „Ha az e törvény alapján és a fővárosi és vármegyei kormányhivatal döntésével önkormányzat tulajdonába került, nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszüntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70%-a illeti meg.”



### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	86236/7/B/15
Cím	Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	216/24
Lakás területe	60 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	2
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 26. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

A társasházban, az alapító okirat szerinti külön tulajdonban álló összkomfortos lakás, műszaki jellemzőit a 27. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

#### Főépítész nyilatkozata

A Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.

A Rendelet 18/A § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról értékhatártól 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-Vagyonértékelő 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, 2024. január 04.

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

## 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Páskomliget utca 58. 1. em. 7. Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Páskomliget utca 58. 1. em. 7. Összefoglaló
3. számú melléklet: Páskomliget utca 58. 1. em. 7. Értékbecslés
4. számú melléklet: Nyírpalota út 91. 3. em. 23. Tulajdoni lap
5. számú melléklet: Nyírpalota út 91. 3. em. 23. Összefoglaló
6. számú melléklet: Nyírpalota út 91. 3. em. 23. Értékbecslés
7. számú melléklet: Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15. Tulajdoni lap
8. számú melléklet: Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15. Összefoglaló
9. számú melléklet: Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15. Értékbecslés
10. számú melléklet: Zsókavár utca 14. 3. em. 13. Tulajdoni lap
11. számú melléklet: Zsókavár utca 14. 3. em. 13. Összefoglaló
12. számú melléklet: Zsókavár utca 14. 3. em. 13. Értékbecslés
13. számú melléklet: Zsókavár utca 6. 9. em. 42. Tulajdoni lap
14. számú melléklet: Zsókavár utca 6. 9. em. 42. Összefoglaló
15. számú melléklet: Zsókavár utca 6. 9. em. 42. Értékbecslés
16. számú melléklet: Páskomliget utca 23. 9. em. 37. Tulajdoni lap
17. számú melléklet: Páskomliget utca 23. 9. em. 37. Összefoglaló
18. számú melléklet: Páskomliget utca 23. 9. em. 37. Értékbecslés
19. számú melléklet: Zsókavár utca 48. 2. em. 8. Tulajdoni lap
20. számú melléklet: Zsókavár utca 48. 2. em. 8. Összefoglaló
21. számú melléklet: Zsókavár utca 48. 2. em. 8. Értékbecslés
22. számú melléklet: Páskomliget utca 36. 5. em. 20. Tulajdoni lap
23. számú melléklet: Páskomliget utca 36. 5. em. 20. Összefoglaló
24. számú melléklet: Páskomliget utca 36. 5. em. 20. Értékbecslés
25. számú melléklet: Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. Tulajdoni lap
26. számú melléklet: Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. Összefoglaló
27. számú melléklet: Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. Értékbecslés
28. számú melléklet: Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. Honvédelmi Minisztérium hozzájárulása

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

Jegyzői Iroda

2024. január "4."

Aláírás: 

## 3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. január "4."

Aláírás: 

## 4. Jegyzői láttamozás:

2024. január "4."

Aláírás: 

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

## 7. 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, 91158/159/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 58. 1. em. 7. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 20.100.000 Ft, azaz húszmillió-egyszázezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED] 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/75/A/347 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 91. 3. em. 23. szám alatti, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 19.140.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-egyszáznegyvenezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED] 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. május 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/2/A/175 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15. szám alatti, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 28.725.000 Ft, azaz huszonnyolcmillió-hétszázhuszonötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED] 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati  
nyilvántartásokban történő átvezetésére)

4. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/82/A/60 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókvár utca 14. 3. em. 13. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 19.500.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED] bérló 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati  
nyilvántartásokban történő átvezetésére)

5. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/99/A/42 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókvár utca 6. 9. em. 42. szám alatti, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 17.710.000 Ft, azaz tizenhétmillió-hétszáztízezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED] bérló 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonsvltozás önkormányzati  
nyilvántartásokban történő átvezetésére)

6. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/177/A/166 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 23. 9. em. 37. szám alatti, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 26.000.000 Ft, azaz huszonhatmillió forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED] bérló 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

7. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/61/A/52 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókavár utca 48. 2. em. 8. szám alatti, 68 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 22.605.000 Ft, azaz huszonnégyezer-hatszázötven forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED]

[REDACTED] bérlők 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

8. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/157/A/109 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 36. 5. em. 20. szám alatti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 15.360.000 Ft, azaz tizenöt ezer-háromszázhatvan forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED]

[REDACTED] 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

9. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86236/7/B/15 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. szám alatti, 60 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlan szolgálati jellegét megszünteti. Ezzel egyidejűleg vételre kijelöli és 21.960.000 Ft, azaz huszonegyezer-hatszázhatvan forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével [REDACTED]

████████████████████ bérelő 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:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. május 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

10. kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86236/7/B/15 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Illyés Gyula utca 28. 4. em. 15. szám alatti, 60 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlan értékesítése esetén a 15.372.000 Ft, azaz tizenötmillió-háromszázhetvenkettőezer forint áfamentes vételár 70%-át az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján a Honvédelmi Minisztérium vagy annak jogutódja részére megfizeti.

Felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat és a vonatkozó jogszabályi előírások alapján a költségelszámolásról szóló részletes megállapodást a Honvédelmi Minisztériummal vagy jogutódjával kösse meg és az adásvételi szerződés egy példányát a részükre küldje meg.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. január 10. (döntésre)

2024. július 15. (az pénzösszeg kifizetésére)

#### **Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyongazdálkodásról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43.§ (1) 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 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 Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet IV. fejezet 27. § (3) bekezdése;

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 JAN 01  
Átvette: *[Handwritten Signature]*

Érvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....  
2024 JAN 01  
.....nő.....n



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

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/330329/2023

2023.12.20

#### BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/159/A/8 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 58. 1. emelet. ajtó:7.

#### 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	106/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

##### 2. bejegyző határozat: 94028/1994/1994.04.11

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 94028/1994/1994.04.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

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



## 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 14.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
<b>BÉRLEMÉNY</b>	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 58. 1. emelet 7. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/159/A/8	Bérbeadás jogcíme:	közérdekű célok megvalósítása
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozott
	Eszmei tulajdoni hányad:	106/10.000		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	2007.06.01.
	<b>INGATLAN JELLEMZŐK</b>	Telek nagyság:	488 m <sup>2</sup>	
Lakások száma összesen:		65 db	Ebből önkormányzati:	10 db
Társasházzá alakítás:		1994. március 10.		

## 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 58. 1. emelet 7. ajtó	1. 2007.06.01.– 2010.05.31.	3 év
		2. 2010.07.01.– 2015.06.30. ismételt bérbeadás 2015.05.27. Bérlő benyújtotta kérelmét ismételt bérbeadásra 2015.09.25. Bérlő közüzemi igazolásokot nyújtott be 2015.10.14. Bérlő ismét kérelmet nyújtott be ismételt bérbeadásra	5 év
		3. 2015.12.01.– 2020.11.30. jogviszony rendezés	5 év
		4. 2020.12.01.– 2025.11.30. ismételt bérbeadás	2 év 9 hónap 14 nap a kérelem beadásának napjáig
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>2007.06.01. – 2023.09.14.</b>	<b>16 év 2 hónap 14 nap</b>
<b>KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE</b> 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés a) pontja szerint			<b>25 %</b>

## 3. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 58. 1. emelet 7. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai:\*

nincs

van\*\*

Sipos  
Gábor  
Sipos Gábor  
Főépítész

Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.30  
09:39:11 +0100

\* a megfelelő aláhúzendó

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

#### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **2007. június 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 a) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **25 %** 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 Páskomliget utca 58. 1. emelet 7. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.**

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Kovács  
Lajos

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.07  
16:39:01 +01'00'

**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

**A Páskomliget utca 58. 1. emelet 7. ajtó ajtó szám alatti lakás Bérlő 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: 2023.11.15  
15:00:23 +01'00'

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

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

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester



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-0032

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskomliget utca 58. 1. em. 7.



szám alatti

91158/159/A/8 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. november

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0032
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget utca 58. 1. em. 7.
Helyrajzi száma	: 91158/159/A/8
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 m2 ár: 766 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 488 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 106 / 10000
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: **26 800 000 Ft**  
azaz **Huszonhatmillió-nyolcszázézer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **440 000 Ft**  
azaz **Négyszáznegyvenezer- 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.

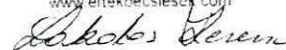
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. november 22.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 29.

CPR-Vagyontékelő Kft.  
1085 Budapest József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesok.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: Bérliő, 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 58. 1. em. 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	91158/159/A/8
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 1/1

*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 Páskomliget 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

Az úszótelken elhelyezkedő, 1 lépcsőházzal rendelkező 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 2020-ban került elhelyezésre, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Az épület lépcsőházából 65 lakás + 1 üzlethelyiség 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 a homlokzat szigetelésével egy időben cserélt lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett, 1 db egyedi légkondicionáló beépített (2023). A homlokzati nyílászárókat 2009-ben cserélték redőnyös árnyékolású, műanyag tokozású, hőszigetelt üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok felújításban részesültek az elmúlt évtizedben, jellemzően jó állapotban beépítettek, a padozaton kerámialap és laminált parketta elhelyezett, a falak festettek, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). Az elektromos hálózat vezetékének cseréjére 2007-ben került sor. 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:

		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:	hőszigeteléssel, nemes vakolattal ellátott	felújított

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	1 db egyedi légkondicionáló beépített	jó
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	
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, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2007-2023 között	
Felújítás tárgya:	2007: elektromos hálózat vezetékének cseréje, 2009: homlokzati nyílászárók cseréje, 2020 környéke: homlokzat szigetelése és színezése, 2023: 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 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 környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. 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).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5 \%, \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
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) költségeinek 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 költségeinek 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:	488 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	106	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	5,17 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>440 000 Ft</b>	<b>, Négyszáznegyvenezer- 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 58. 1. em. 7.	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.	emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távhő	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	jó, szigetelt	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Összes korrekció*:		5%	5%	8%
Korrigált egységár:		783 000 Ft/m <sup>2</sup>	753 300 Ft/m <sup>2</sup>	762 300 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		766 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		26 800 000 Ft		
<b>azaz: Huszonhatmillió-nyolcszázézer- 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, 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:	1156 Budapest, Páskomliget utca 58. 1. em. 7.	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%	0%
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>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 445 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 548 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 :	3 548 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 341 144 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 40 234 Ft
Igazgatási költségek:	2% 26 823 Ft
Egyéb költségek:	5% 67 057 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>134 114 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 207 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>17 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**17 200 000 Ft**

azaz Tizenhétmillió-kettőszázezer- 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 hozamalapán 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:	26 800 000 Ft	100%	26 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>26 800 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**26 800 000 Ft**

azaz, **Huszonhatmillió-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 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-Vagyoneértékelő 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 58. 1. em. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **26 800 000 Ft**  
azaz **Huszonhatmillió-nyolcszázezer- Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 22.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 29.

## 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: 8000004/301482/2023

2023.11.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/159/A/8 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 58. 1. emelet. ajtó:7.

**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	106/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 94028/1994/1994.04.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 94028/1994/1994.04.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város JM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Budapest XV. ker. Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 58.

**I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a Paiota-Holding RT. (Bp. XV. Erdőkerülő u. 36/c.), mint az ingatlan kezelője a Bp. XV. kerületi 91158/159/A hrsz. alatt felvett és a 10667 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 58. szám alatti, a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házigazdát a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2.§/2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklésai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklésök és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelési közös használatának jogával; a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II. Közös és külön tulajdon****A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

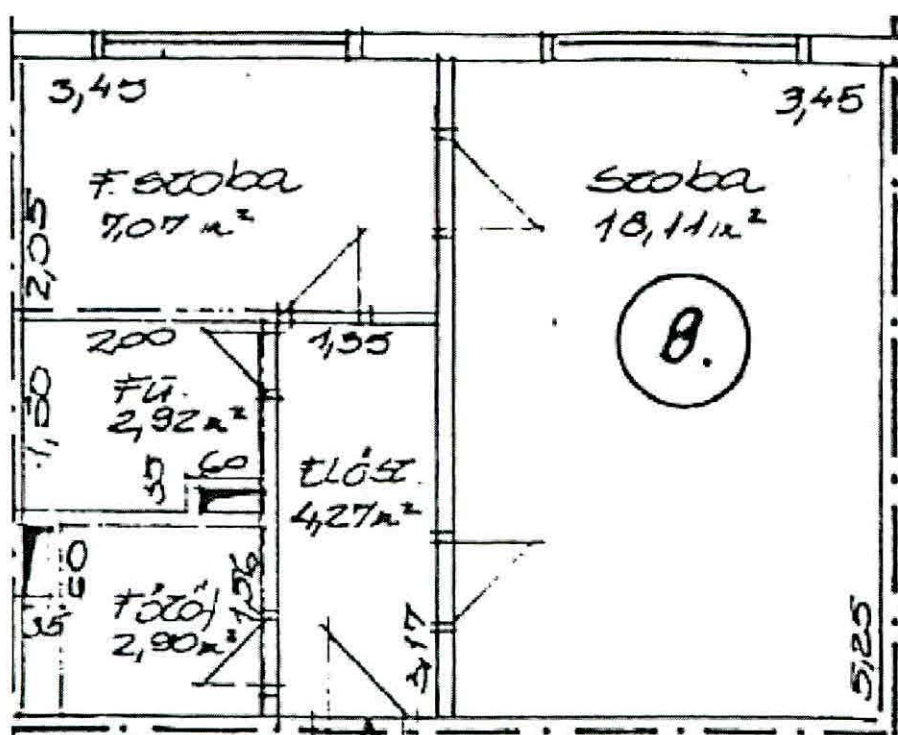
I. Telek:	488 m <sup>2</sup>
II. Lépcsőházak (lépcsőkarok, pihenők burkolattal és korláttal):	148,38 m <sup>2</sup>
III. Közlekedők:	278,65 m <sup>2</sup>
IV. Lomkamrák:	110,67 m <sup>2</sup>
V. Felvonó akna:	2,30 m <sup>2</sup>
VI. Transzformátorház	67,56 m <sup>2</sup>
VII. Hőközpont	71,56 m <sup>2</sup>
VIII. Gázmérő helyiség:	14,07 m <sup>2</sup>
IX. Külső lépcső, terasz:	11,70 m <sup>2</sup>
X. Előtér:	12,24 m <sup>2</sup>
XI. Szemétdobó	20,95 m <sup>2</sup>
XII. Mérőóra hely	5,52 m <sup>2</sup>
XIII. Felvonó gépház:	10,71 m <sup>2</sup>
XIV. Nem járható lapostető	343,43 m <sup>2</sup>
XV. Alap- és felmenő falak	
XVI. Födémek (burkolat nélkül), loggia lemezek	
XVII. Tűbiztonság elleni fal- és padlószigetelés	

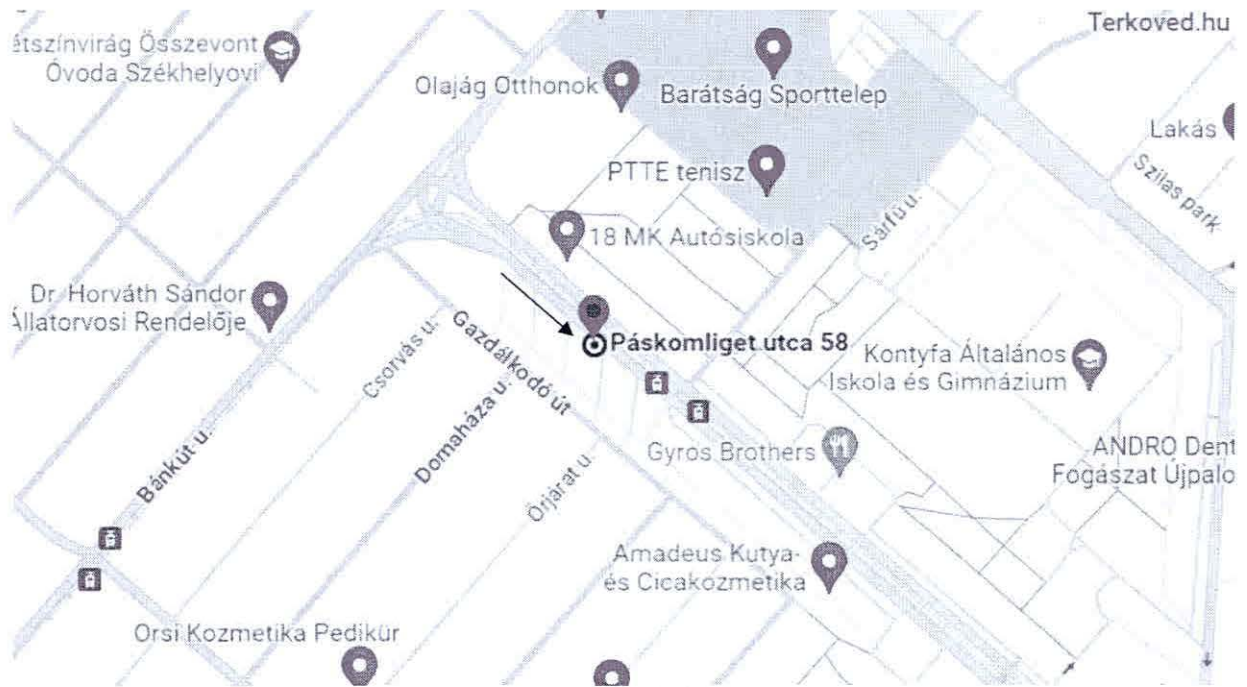
**XVIII. Homlokzat felületképzése, homlokzati nyílászárók és bádogos szerkezetek****XIX. Közös helyiségek, közlekedők burkolatai, nyílászárói és berendezései****XX. Szellőző rendszer (tetőventillátorok, szerelvények, szellőzőcsatornák)****XXI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig****XXII. Csatorna bekötések, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig****XXIII. Elektromos bekötések, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig****XXIV. Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig****XXV. Fűtési felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségű hőleadó felületekig****XXVI. Központi melegvíz felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig****2. A közös tulajdon 10000/10000 tulajdoni hányadból áll.****B. Külön tulajdon:**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával tulajdoni hányaduknak megfelelően - az egyes társasházi öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével a mellékelt tervek és a műleírás szerint:

1. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/1 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám földszint 1. ajtó 2+1\*1/2 szobás, 64.76 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
2. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/2 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám földszint 2. ajtó 1+1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 106/10000 hányad.
3. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/3 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám földszint 3. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 52.85 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.
4. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/4 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám földszint 4. ajtó 2 szobás, 52.95 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.
5. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/5 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám földszint 5. ajtó 2+1\*1/2 szobás, 64.76 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
6. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/6 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám földszinti, 12.24 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 30/10000 hányad.
7. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/7 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám I. emelet 6. ajtó 2+1\*1/2 szobás, 64.76 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
8. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/8 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám I. emelet 7. ajtó 1+1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 106/10000 hányad.
9. A Budapest XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10667/9 számú tulajdoni lapon 91158/159/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Páskomliget u. 58. szám I. emelet 7. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 52.85 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.



ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lépcsőház



06. villanyóra



07. lakás bejárata



08. vízórák



09. fürdőszoba



10. konyha



11. szoba



12. klíma



13. szoba



14. szoba



15. fürdőszoba



16. előszoba



17. mennyezet



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: 8000004/330334/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/75/A/347 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 91. 3. emelet. ajtó:23.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	53	2 0	195/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 118257/1994/1994.06.01

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: 118257/1994/1994.06.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/1992.06.26

jogcím: eredeti felvétel 118257/1994/1994.06.01

jogállás: tulajdonos

név: BP.FŐVÁROS 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**

## 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 18.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/75/A/347	Bérbeadás jogcíme:	új kiutalás
	Alapterület:	53 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	195/100000		
	Szobák száma:	2 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1975.11.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4385 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	518 db	Ebből önkormányzati:	56 db
	Társasházzá alakítás:	1994. március 30.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó	1975.11.01 –2023.09.18.	47 év 10 hónap 17 nap
ÖSSZESEN:		1975.11.01 –2023.09.18.	47 év 10 hónap 17 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\* **nincs** van

nincs

van

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.11.08  
16:15:51 +01'00'

**Sipos Gábor**  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **1975. november 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 Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó szám alatti lakás **Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.**

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.10  
11:48:05 +01'00'

**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó szám alatti lakás **történő elidegenítését**

**Bérő 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: 2023.11.15  
14:41:06 +01'00'

**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

## 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 18.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/75/A/347	Bérbeadás jogcíme:	új kiutalás
	Alapterület:	53 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	195/100000		
	Szobák száma:	2 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1975.11.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4385 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	518 db	Ebből önkormányzati:	56 db
	Társasházzá alakítás:	1994. március 30.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó	1975.11.01 –2023.09.18.	47 év 10 hónap 17 nap
ÖSSZESEN:		1975.11.01 –2023.09.18.	47 év 10 hónap 17 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %



### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményekkel csökkentett **vételárának** összegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\* nincs van

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.11.08  
16:15:51+01'00'

**Sipos Gábor**  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **1975. november 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 Bérő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.10  
11:48:05 +01'00'

**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 91. 3. emelet 23. ajtó szám alatti lakás történő elidegenítését

Bérő 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: 2023.11.15  
14:41:06 +01'00'

**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.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0033

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Nyírpalota út 91. 3. em. 23.



szám alatti

91158/75/A/347 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. december

---

Független | Megbízható | Értékmérő

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0033
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 91. 3. em. 23.
Helyrajzi száma	: 91158/75/A/347
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 53 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 657 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4385 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 195 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújított
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: **34 800 000 Ft**  
azaz **Harmincnégymillió-nyolcszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **730 000 Ft**  
azaz **Hétszázharmincezer- 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.

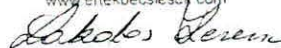
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. november 28.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 1.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 2277 1393-2-42  
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 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: 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):	1157 Budapest, Nyírpalota út 91. 3. em. 23.
Tulajdoni lap szerinti területe:	53,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	91158/75/A/347
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 1/1
------------------	------------------------------------

*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 épület 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban, melynek homlokzata átlagos állapotú. A lépcsőház tiszta és rendezett, a környék biztonságos. 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 került elhelyezésre, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Lift van az épületben.

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 10 éve cserélték, műanyag tokozású, hőszigetelt üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok igényes szintet tükröznek, 3 éve a konyha, a burkolatok, a fürdőszoba és a villanyvezeték került felújításra. A szobák laminált parkettái átlagos műszaki állapotban vannak. A falak festettek és tapétázottak, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. 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 felújított 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:	hőszigeteléssel, nemes vakolattal 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
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	felújított
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújított
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,65 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	jó
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2020	
Felújítás tárgya:	konyha, burkolatok, fürdőszoba, villanyvezeték	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújított</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 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 beclése 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 beclése), 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 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 össztértekhez 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:	4385 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	195	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	8,55 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>730 000 Ft</b>	<b>, Hétszázharmincezer- 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 91. 3. em. 23.	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	53 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 -1%	kisebb -1%
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	felújított	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 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	jó, szigetelt	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Összes korrekció*:		10%	9%	9%
Korrigált egységár:		648 550 Ft/m <sup>2</sup>	635 438 Ft/m <sup>2</sup>	687 315 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		657 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		34 800 000 Ft		
azaz: Harmincnégymillió-nyolcszázezer- 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:	1157 Budapest, Nyírpalota út 91. 3. em. 23.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	53	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		0%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 887 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 715 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 554 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 385 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 :		3 385 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 937 574 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	58 127 Ft
Igazgatási költségek:	2%	38 751 Ft
Egyéb költségek:	5%	96 879 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>193 757 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 743 817 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>24 900 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**24 900 000 Ft**

azaz **Huszonnégymillió-kilencszázezer- 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 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:	34 800 000 Ft	100%	34 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>34 800 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**34 800 000 Ft**

azaz, **Harmincnégymillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő 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, Nyírpalota út 91. 3. em. 23.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **34 800 000 Ft**  
azaz **Harmincnégymillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakszavélemény fordulónapja : 2023. november 28.

Szakszavélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 1.

## 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: 8000004/301445/2023

2023.11.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/75/A/347 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 91. 3. emelet. ajtó:23.

**II R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	53	2 0	195/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 118257/1994/1994.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**III R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118257/1994/1994.06.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/1992.06.26

jogcím: eredeti felvétel 118257/1994/1994.06.01

jogállás: tulajdonos

név: BP.FŐVÁROS 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 kinyomtattva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

2. oldal

## Alapító Okirat

Alapító Okirat olyan 526 albetétes lakóépületről, melyet Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata a 126/1994. (III. 16.) sz. határozat és a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet végrehajtásaként társasházzá alakít át elidegenítés céljára.

### I. Általános rendelkezések

A XV. kerületi Önkormányzat a 10600 sz. tulajdoni lapon, a 91158/75 hrsz. alatt felvett, természetben a XV. Nyírpalota utca 81-95. sz. alatt lévő 4385 m<sup>2</sup> alapterületű a

#### XV. kerületi Önkormányzat

tulajdonában álló házingatlan a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet 2. par. (2.) bekezdése alapján, 1. sz. alatt mellékelte, a Polgármesteri Hivatal által jóváhagyott tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelte műszaki leírás szerint

#### társasházzá

alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljaira szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969.(IX.30.) korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szabályozzák.

Nyírpalota u. 81-95.

**A. Közös tulajdoni illetőségek**

- I. Telek 4385 m<sup>2</sup>
- II. Az épület függőleges teherhordó és határoló szerkezetei (alapozások, falszerkezetek a válaszfalak kivételével)
- III. Az épület vízszintes teherhordó és határoló szerkezetei (födémek, kiváltók, erkélyszerkezetek)
- IV. A teljes tetőszerkezet (fedéllemez, bádogozás, ereszek, szellőzők, falszegélyek, lefolyócsatornák)
- V. Az épület rendeltetésszerű használatához tartozó hő és hangszigetelések.
- VI. A vízszintes és függőleges közlekedésre szolgáló szerkezetek és tartozékaik (lépcsők, folyosók, korlátok)
- VII. Vízszintes és függőleges - a közös területekhez tartozó - burkolatok és felületképzések (vakolatok, lábazatok, falburkolatok, járdák)
- VIII. Nyílászárók tartozékaikkal, lakatos szerkezetek és minden egyéb az épület rendeltetésszerű működtetéséhez és biztonságos használatához, valamint az eredeti illetve a meglévő műszaki állapotnak megfelelő szerkezetek és tartozékok.
- IX. Víz, csatorna, elektromos és gáz fővezetékek, gépészeti berendezések a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeinek leágazási pontjáig, illetve a fogyasztásmérő óráig.

Továbbá:

**Nyírpalota 81.**

X./1-13	lépcsőház	163,19 m <sup>2</sup>
XI./1-6	pince közlekedő	84,73 m <sup>2</sup>
XII./1-12	pince tároló	207,00 m <sup>2</sup>
XIII.	kapualj	12,08 m <sup>2</sup>
XIV./1-25	közlekedők	219,35 m <sup>2</sup>
XV./1-11	személtedobók	26,14 m <sup>2</sup>
XVI.	fedett előtér	6,90 m <sup>2</sup>
XVII.	gondnoki iroda	17,14 m <sup>2</sup>
XVIII.	elektromos kapcsolóhelyiség	5,47 m <sup>2</sup>
XIX.	lift	2,07 m <sup>2</sup>
XX.	rámpa előlépcsők	5,18 m <sup>2</sup>
XXI.	liftgépház	10,50 m <sup>2</sup>
XXII./1-2	lapostető	335,76 m <sup>2</sup>

**Nyírpalota 83**

XXIII./1-13	lépcsőház	163,19 m <sup>2</sup>
XXIV./1-6	pince közlekedő	84,73 m <sup>2</sup>
XXV./1-15	pince tároló	258,75 m <sup>2</sup>
XXVI.	átjáró-közlekedő	47,54 m <sup>2</sup>

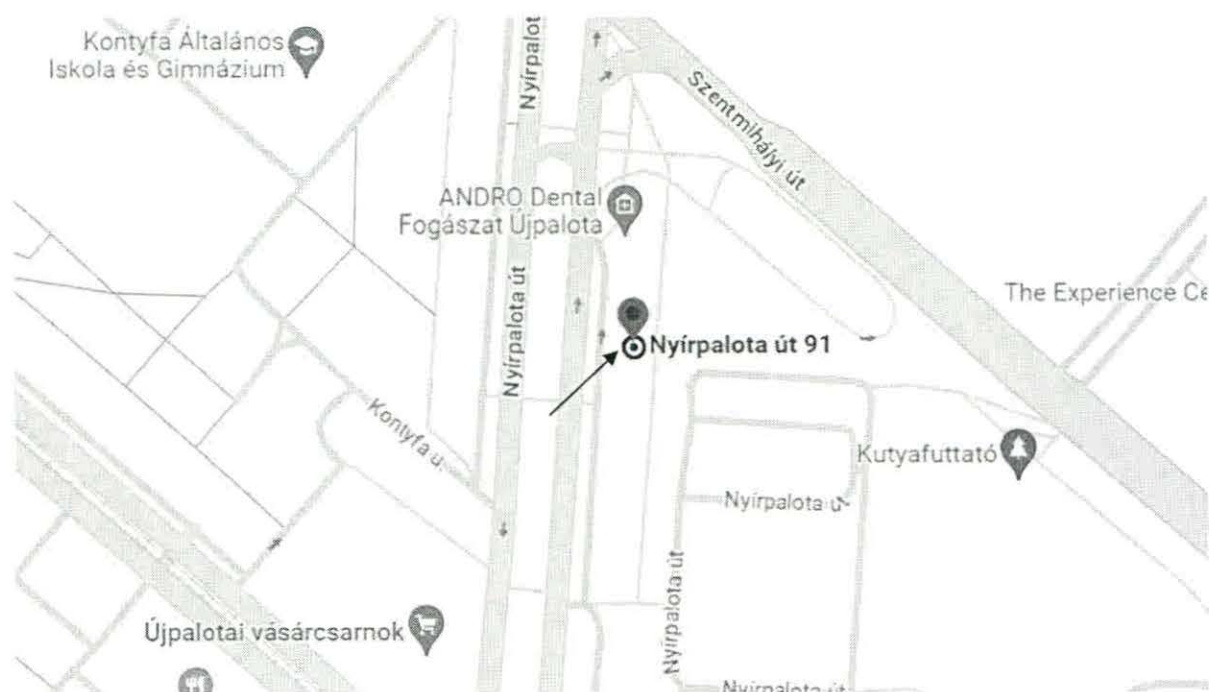
Nyírpalota u. 81-95.

- 339./ Az 91158/75/A/339. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 339. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 02 15.** számú három szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc, közlkedő) 69,44 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 3,3 m<sup>2</sup> loggiával, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 261/100.000 hányadrész.
- 340./ Az 91158/75/A/340. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 340. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 02 16.** számú egy szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (főzőfülke, előszoba, fürdőszoba) 35,25 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 129/100.000 hányadrész.
- 341./ Az 91158/75/A/341. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 341. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 02 17.** számú két szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc) 53,05 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 195/100.000 hányadrész.
- 342./ Az 91158/75/A/342. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 342. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 03 18.** számú két szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc) 53,05 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 195/100.000 hányadrész.
- 343./ Az 91158/75/A/343. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 343. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 03 19.** számú egy szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (főzőfülke, előszoba, fürdőszoba) 35,25 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 129/100.000 hányadrész.
- 344./ Az 91158/75/A/344. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 344. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 03 20.** számú három szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc, közlkedő) 69,44 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 3,3 m<sup>2</sup> loggiával, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 261/100.000 hányadrész.
- 345./ Az 91158/75/A/345. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 345. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 03 21.** számú három szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc, közlkedő) 69,44 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 3,3 m<sup>2</sup> loggiával, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 261/100.000 hányadrész.
- 346./ Az 91158/75/A/346. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 346. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 03 22.** számú egy szobás és egy félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (főzőfülke, előszoba, fürdőszoba) 35,25 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 129/100.000 hányadrész.
- 347./ Az 91158/75/A/347. hrsz.-ú, az alapító okiratban és a tervrajzon 347. számmal jelölt **Nyírpalota u. 91. 03 23.** számú két szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel (konyha, előszoba, gardrob, fürdőszoba, wc) 53,05 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 195/100.000 hányadrész.





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház



06. lakás bejárata



07. villanyóra



08. szoba



09. wc



10. fürdőszoba



11. vízórák



12. előszoba



13. szoba



14. konyha



15. konyha



16. acéllemez radiátor



17. műanyag szerkezetes nyílászáró



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: 8000004/330337/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/2/A/175 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Erdőkerülő utca 39. 5. emelet. ajtó:15.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	61	2 1	61/15966	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/

2. bejegyző határozat: 500015/368/1997/97.07.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167595/1993/1993.07.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 167595/1993/1993.07.05

jogállás: tulajdonos

név: FÖV.XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1150 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 1

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

### 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 18.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Erdőkerülő utca 39. 5. emelet 15. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/2/A/175	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	45 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	61/15966		
	Szobák száma:	2 egész + 1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	2006.05.01
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	3210 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	288 db	Ebből önkormányzati:	20 db
	Társasházzá alakítás:	1993. június 23.		

#### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Erdőkerülő utca 39. 5. emelet 15. ajtó	2006.05.01 – 2023.09.18	17 év 4 hónap 18 nap
ÖSSZESEN:		2006.05.01 – 2023.09.18	17 év 4 hónap 18 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés a) pontja szerint			25%

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.**

### 3. Főépítési vélemény

**Az Erdőkerülő utca 39. 5. emelet 15. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\***

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.11.02  
14:26:48 +01'00'

**Sipos Gábor**  
Főépítész

### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **2006. május 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 **25 %** 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 Erdőkerülő utca 39. 5. emelet 15. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.**

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.08  
12:47:15 +01'00'

**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

**Az Erdőkerülő utca 39. 5. emelet 15. ajtó szám alatti lakás történő elidegenítését**

**Bérő 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: 2023.11.15  
14:50:29 +01'00'

**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-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0034

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1157 Budapest, Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15.



sám alatti

91158/2/A/175 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. december

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0034
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15.
Helyrajzi száma	: 91158/2/A/175
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 61 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 61 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 628 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 3210 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 61 / 15966
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: **38 300 000 Ft**  
azaz **Harmincnyolcmillió-háromszázezer- 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.

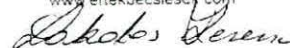
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. november 28.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 4.

CPR-Vagyoneértékelő 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: 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):	1157 Budapest, Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15.
Tulajdoni lap szerinti területe:	61,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	91158/2/A/175
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 1/1
------------------	------------------------------------

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, az Erdőkerülő 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 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, 9 lépcsőházzal rendelkező, észak-keleti - dél-nyugati hosszfófalas tájolású társasházi egység ház 1972-ben 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 2015 környékén került elhelyezésre, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Az épület 39-es lépcsőházából 33 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 – a loggia előtti teraszajtó és ablak kivételével – mintegy 10-15 éve cserélték műanyag tokozású, hőszigetelt üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok 2006-ban részesültek utólagos felújításban, ekkor történt meg a jelenlegi kerámialap burkolat elhelyezésre, valamint a vízzáró burkolatok beépítése. A padozaton minden helyiségben kerámialap elhelyezett, a falak festettek, illetve részben műlambériával és 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 karbantartott, jó esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	1972	<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:	hőszigetelt, nemes vakolattal 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
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett, műlambériáva ellátott	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap	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	
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	jó
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2015 környéke	
Felújítás tárgya:	2006: padló- és falburkolatok; 2015 környéke: homlokzat szigetelése, homlokzati nyílászárók cseréje	
<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 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. 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 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:	3210 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	61	/ 15966
Albetétre jutó telek terület:	12,26 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
	1157 Budapest, Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15.	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Erdőkerülő utca
Alapterület	61 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		35 900 000 Ft	30 500 000 Ft	36 500 000 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>	538 525 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33761439	ingatlan.com - 33563110	ingatlan.com - 33892340
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló -1%	kisebb -3%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újpalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	átlagos 5%	átlagos 5%	felújítandó 10%
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%	hasonló 0%
<b>Összes korrekció*:</b>		<b>9%</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>
Korrigált egységár:		639 151 Ft/m <sup>2</sup>	626 094 Ft/m <sup>2</sup>	619 303 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált piaci fajlagos átlagár:</b>		<b>628 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Becsült piaci érték:</b>		<b>38 300 000 Ft</b>		
<b>azaz: Harmincnymillió-háromszázezer- 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 városrészben, 10 emeletes panel, 7. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal átlagos állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészben, 10 emeletes panel, 6. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Újpalota városrészben, 10 emeletes panel, 10. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal felújítandó-közepes állapotban, a ház szigetelt.

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1157 Budapest, Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	61	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		-1%	-3%	-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>-1%</b>	<b>-3%</b>	<b>-2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 864 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 506 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 355 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 242 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 :	3 242 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasznáلتság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 135 830 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 64 075 Ft
Igazgatási költségek:	2% 42 717 Ft
Egyéb költségek:	5% 106 791 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>213 583 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 922 247 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>27 500 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**27 500 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-ötszázezer- 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 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:	38 300 000 Ft	100%	38 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>38 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**38 300 000 Ft**

azaz, **Harmincnyolcmillió-háromszázezer- 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 értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan 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-Vagyonértékelő 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, Erdőkerülő utca 39. 5. em. 15.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **38 300 000 Ft**  
azaz **Harmincnyolcmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 28.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 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: 3000004/301462/2023

2023.11.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület** 91158/2/A/175 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Erdőkerülő utca 39. 5. emelet. ajtó:15.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	61	2 1	61/15966	Önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/

## 2. bejegyző határozat: 500015/368/1997/97.07.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167595/1993/1993.07.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 167595/1993/1993.07.05

jogállás: tulajdonos

név: FŐV.XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1150 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 1

**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

**Társasháztulajdon  
alapító okirat**

1993-07-07

164595

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat, Budapest, XV. Bocskai u. 1-3., a 10542 sz. tulajdoni lapon, 91158/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Erdőkerülő u. 29-31-33-35-37-39-41-43-45. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló háciingatlan, a 31/1989. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az i. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1963. (IX.30.) Korm. számú rendelet 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 alatti mellékelte terveken feltüntetett, és a 2. sz. mellékelte műleírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések:


Fővárosi Kerületek Földhivatala  
Budapest VI. ker.  
1368 Budapest, Pf.: 196.  
Határozat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlanra (ingatlanrészre) a bejegyzés az okiratban foglalt tartalommal

megtörtént

Határozatom ellen a módosított 1972. évi 31. sz. tvr. 236-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz írásbeli felhívkezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál. A felhívkezés illetékköteles.

Budapest, 1993.07.04



38.

- 2 -

- I. Telek: 3210 m<sup>2</sup>.
- II. Az alap, a külső falak, a lakásokat elválasztó közfalak, födémek, tetőszerkezet, tetőfedés, bádogos szigetelés, külső homlokzati burkolás, az elsőlépcsők korlátok és esővédő vasbeton tetőszerkezetek.
- III. A pincei közlekedők, folyósók, lomkamrák és nyílászárók (1351,71 m<sup>2</sup>).
- IV. Transzformátor helyisége. A közös tulajdon terhelő a helyiségben lévő transzformátor használati joga (41,56 m<sup>2</sup>).
- V. Hőközpont a HÖTAV csatlakozó pontjáig beépített épületgépészeti berendezésekkel és szerelvényekkel (139,20 m<sup>2</sup>).
- VI. A földszinti előterek és közlekedők a beépített épületgépészeti védőszelekrényekkel és nyílászárószerkezetekkel (254,43 m<sup>2</sup>).
- VII. Száritóhelyiségek (126,77 m<sup>2</sup>).
- VIII. Gondnoki irodahelyiség (13,11 m<sup>2</sup>).
- IX. Gyermekkoscsi tárolók (80,28 m<sup>2</sup>).
- X. Lépcsőházak, lépcsőszerkezetek, vészszellőző berendezések, nyílászárók (874,8 m<sup>2</sup>).
- XI. Emeleti folyósók a beépített épületgépészeti védőszelekrényekkel (995,40 m<sup>2</sup>).
- XII. Személyfelvonók hozzátartozó gépházzal (114,5 m<sup>2</sup>).
- XIII. Shunt-szellőző rendszerek.
- XIV. Tető felépítmények, közösségi antennák, szellőzők, átjáró folyósók, villámvédelmi berendezések, kijáratok (253,26 m<sup>2</sup>).
- XV. Elektromos fővezeték a bekötéstől a külön tulajdonú mérőóráig.
- XVI. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú helyiségekben lévő fogyasztóberendezésig.
- XVII. Hideg- és melegvíz gerincvezeték a mérőórától a külön tulajdon leágazásig. A melegvíz keringető vezeték.
- XVIII. Ejtővezetékek és szennyvíz alapvezetékek a külön tulajdon bekötésétől a telekhatárig.
- XIX. Központi fűtés előremenő és visszatérő vezetékai a külön tulajdon hőleadójáig, valamint a közös helyiségek hőleadói.
- XX. Kaputelefonok.
- XXI. Házvilágítási szerelvények és házvilágítási hálózat.
- XXII. Levélszelekrények.
- XXIII. Személtárolók és szeméttárolók (500,94 m<sup>2</sup>), kigurító rámpák.
- XXIV. Épület körüli betonjárda.

- 2) A közös tulajdon 15966/15966, azaz tizenötezer kilencszázhatvanhat/tizenötezer kilencszázhatvanhat tulajdoni hányadból áll.

- 5 -

14.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt Erdőkerülő u. 29. IV. emelet 14. ajtó alatti, 2 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/15966 eszmei hányad.

15.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt Erdőkerülő u. 29. V. emelet 15. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 61 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 61/15966 eszmei hányad.

16.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt Erdőkerülő u. 29. V. emelet 16. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fűzőfülke és fürdőszoba-WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/15966 eszmei hányad.

17.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt Erdőkerülő u. 29. V. emelet 17. ajtó alatti, 2 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/15966 eszmei hányad.

18.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt Erdőkerülő u. 29. VI. emelet 18. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 61 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 61/15966 eszmei hányad.

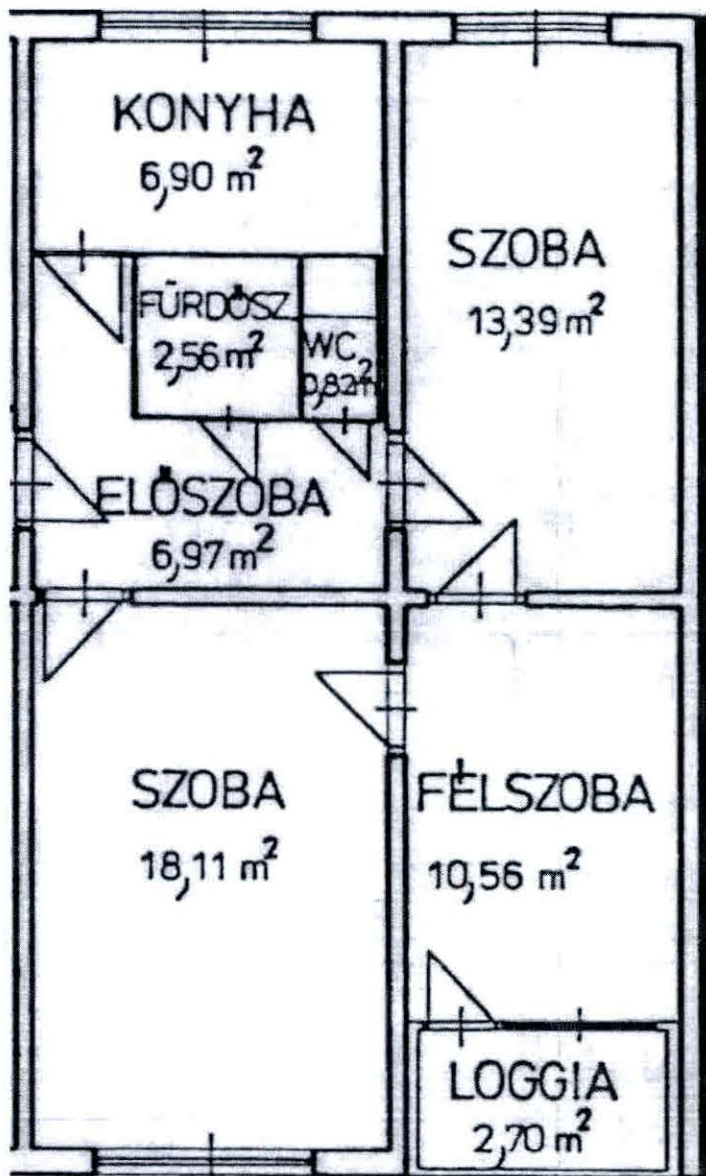
19.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt Erdőkerülő u. 29. VI. emelet 19. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fűzőfülke és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 35 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/15966 eszmei hányad.

20.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt Erdőkerülő u. 29. VI. emelet 20. ajtó alatti, 2 szobából és 2 félszobából, valamint előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és loggia mellékhelyiségből álló, 69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/15966 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. homlokzat



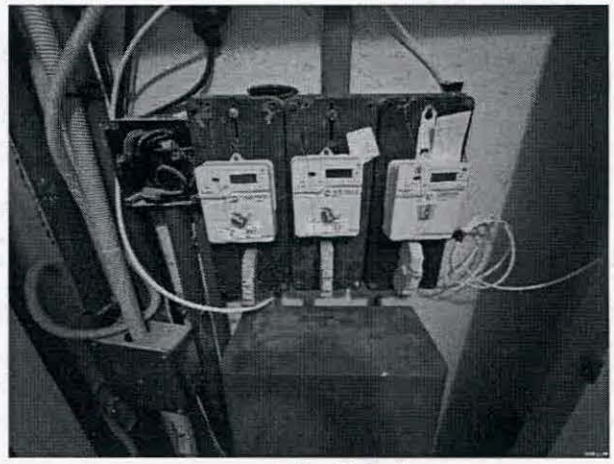
04. lépcsőházi kapubejárat



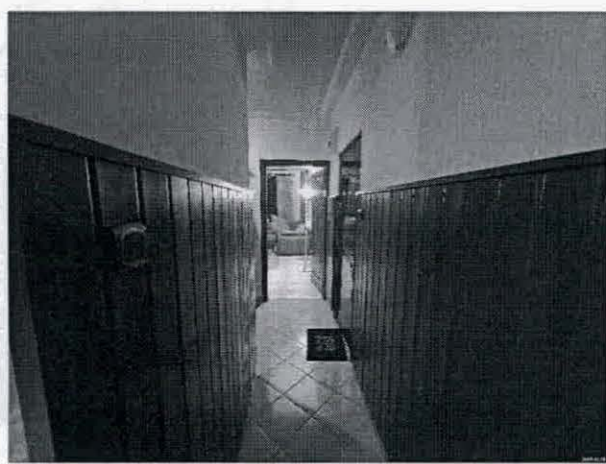
05. kaputelefon



06. lakás bejárata



07. villanyóra



08. előszoba



09. wc



10. fürdőszoba



11. fürdőszoba



12. előszoba



13. szoba



14. szoba



15. konyha



16. szoba



17. vízóra





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:8000004/330342/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/82/A/60 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 14. 3. emelet. ajtó:13.

**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	302/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999980/1999/

2. bejegyző határozat: 500015/388/1997/97.08.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 216853/1993/1993.11.12

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 216853/1993/1993.11.12

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**

## 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 19.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 14. 3 emelet 13. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/82/A/60	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	302/100.000		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdet:	2008.10.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	2286 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	258 db	Ebből önkormányzati:	31 db
	Társasházzá alakítás:	1993.11.10.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 14. 3. emelet 13. ajtó	2008.10.01. - 2023.09.19.	14 év 11 hónap 19 nap
ÖSSZESEN:		2008.10.01. - 2023.09.19.	14 év 11 hónap 19 nap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés a) pontja szerint			25 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezményrel csökkentett **vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt** kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Zsókovári utca 14. 3. emelet 13. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\*

nincs

van

Sipos  
Gábor

**Sipos Gábor**

Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **2008. október 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) **jelen összefoglaló készítésekor Bérő jogviszonyának időtartama elérte a 15 évet**, erre tekintettel a Rendelet 18/B. § (1) bekezdés a) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **25 %** 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 Zsókovári utca 14. 3. emelet 13. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Digitálisan aláírta: Kovács  
Lajos  
Dátum: 2023.11.10  
11:45:59 +01'00'

**Kovács Lajos**

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Zsókovári utca 14. 3. emelet 13. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

**Bérő részére**

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

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2023.11.15  
14:41:53 +01'00'

Cserdiné

Németh Angéla

**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  
Cégisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0035

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Zsókavár utca 14. 3. em. 13.



szám alatti

91158/82/A/60 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2023. december

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0035
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókavár utca 14. 3. em. 13.
Helyrajzi száma	: 91158/82/A/60
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan 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 m2 ár: 742 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 2286 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 302 / 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: **26 000 000 Ft**  
azaz **Huszonhatmillió- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **590 000 Ft**  
azaz **Ötszázkilencvenezer- 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. december 1.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 4.

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

*Lakatos Ferenc*

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, Zsókavár utca 14. 3. em. 13.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 35,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/82/A/60  
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 1/1

### 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 Zsókavár 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 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, 9 lépcsőházzal rendelkező, észak-keleti - dél-nyugati hosszfőfalas tájolású társasházi egység ház 1970-80 között 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 2015 környékén került elhelyezésre, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Az épület 14-es lépcsőházából 44 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 nyílászárók az eredetileg beépített, fa tok- és szárnyszerkezetű, egyesített szárnyú ablakok, redőnyös árnyékolással. A fal- és padlóburkolatok mintegy 15 éve részesültek utoljára felújításban, ekkor történt meg a jelenlegi padlóburkolat elhelyezésre, valamint a vízzáró burkolatok beépítése. A padozaton laminált parketta (szobák), és kerámialap elhelyezett, a falak festettek, 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 esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1970-80	<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:	hőszigetelt, nemes vakolattal 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, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, egyesített szárnyú, dupla üvegezésű	közepes
Átlagos belmagassága:	2,75 m	
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, gáz, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
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 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 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 (bevételek-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 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 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:	2286 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	302	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	6,90 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>590 000 Ft</b>	<b>, Ötszázkilencvenezer- 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 14. 3. em. 13.	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.	3. emelet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	kedvezőbb -5%	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%	vb. Vázás 5%
ház műszaki állapota	hőszigetelt, jó	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
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		
<b>azaz: Huszonhatmillió- 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 városrészén, 10 emeletes panel, 1. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal jó állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészén, 10 emeletes panel, 8. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, műanyag ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Rákospalota városrészén, 4 emeletes vb. Vázás épület, 3. emeletén fekvő, jó-felújított állapotú lakás, távfűtéssel.

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## 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 14. 3. 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%	0%
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>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 445 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 548 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 :		3 548 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 341 144 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	40 234 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 823 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 057 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>134 114 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 207 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>17 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 200 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-kettőszázezer- 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:	26 000 000 Ft	100%	26 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 200 000 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, 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) 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 Megrendelő 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-Vagyonértékelő 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, Zsókovár utca 14. 3. 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. december 1.  
 Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 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
- Térképmásolat másolata
- Alaprajz
- Társasház alapító okirat (részlet)
- Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)
- Adásvételi szerződés
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép
- Fényképfelvételek

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: 8000004/301400/2023  
2023.11.20

**BUDAPEST XV. KER.**

**Belterület** 91158/82/A/60 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV. KER. Zsókvár utca 14. 3. emelet. ajtó:13.

**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	302/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999980/1999/

## 2. bejegyző határozat: 500015/388/1997/97.08.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 216853/1993/1993.11.12

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 216853/1993/1993.11.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város *PM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer*

Budapest XV.ker. Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, XV.ker. Zsókvár u. 12-22.

**I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV.kerületi Önkormányzat képviseletében a Palota-Holding RT.(Bp.XV.Erdőkerülő u. 36/c.), mint az ingatlan kezelője a Bp.XV.kerületi 91158/82/A hrsz. alatt feivett és a 10605 sz. tulajdonlapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV.ker. Zsókvár u. 12-22. szám alatti, a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2.§./2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelése közös használatának jogával: -a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 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:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

**I. Telek:** 2286 m<sup>2</sup>

**II. Lépcsőházak (lépcsőkarok, pihenők burkolattal és korláttal):**

Zsókvár u. 12.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 14.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 16.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 18.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 20.	101.04 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 22.	101.04 m <sup>2</sup>
összesen:	606.24 m <sup>2</sup>

} ≈ 1819

**III. Közlekedők:**

Zsókvár u. 12.	215.10 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 14.	214.40 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 16.	215.04 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 18.	214.40 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 20.	217.82 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 22.	211.67 m <sup>2</sup>
összesen:	1288.43 m <sup>2</sup>

} ≈ 864

**IV. Tárolók:**

Zsókvár u. 12.	156.05 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 14.	163.47 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 16.	166.30 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 18.	163.47 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 20.	163.47 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 22.	167.27 m <sup>2</sup>
összesen:	980.03 m <sup>2</sup>

} ≈ 2940

**V. Központi antenna erősítő helyiség:** 11.22 m<sup>2</sup>

**XIV. Felvonó gépházak:**

Zsókvár u. 12.	12.69 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 14.	12.69 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 16.	12.69 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 18.	12.69 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 20.	12.69 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 22.	12.69 m <sup>2</sup>
összesen:	76.14 m <sup>2</sup>

**XV. Lapostetők (hő- és vízszigeteléssel, bádogos szerkezetekkel), tetőfelépítmény szerk:**

Zsókvár u. 12.	242.85 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 14.	242.85 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 16.	242.85 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 18.	242.85 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 20.	242.85 m <sup>2</sup>
Zsókvár u. 22.	242.85 m <sup>2</sup>
összesen:	1457.10 m <sup>2</sup>

**XVI. Alap- és felmenő falak**

**XVII. Födémek (burkolat nélkül), loggia lemezek és oldalfalak**

**XVIII. Talajnedvesség elleni fal- és padlószigetelés**

**XIX. Homlokzat felületképzése, homlokzati nyílászárók és bádogos szerkezetek**

**XX. Közös helyiségek, közlekedők burkolatai, nyílászárói és berendezései**

**XXI. Személyfelvonók és gépészeti berendezései**

**XXII. Szellőző rendszer (tetőventillátorok, szerelvények, szellőzőcsatornák)**

**XXIII. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**

**XXIV. Csatorna bekötések, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**

**XXV. Elektromos bekötések, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig**

**XXVI. Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**

**XXVII. Fűtési felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségű hőleadó felületekig**

**XXVIII. Központi melegvíz felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig**

2. A közös tulajdon 100000/100000 tulajdoni hányadból áll.

**B. Külön tulajdon:**

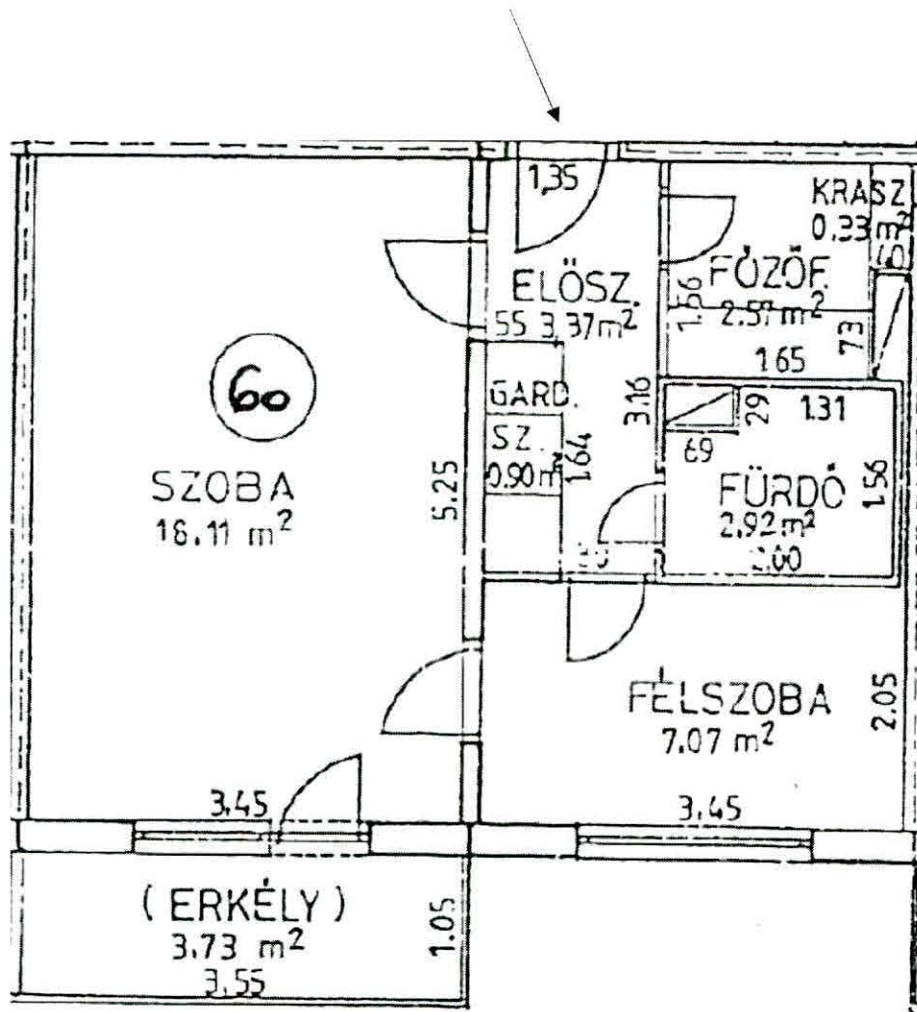
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze -a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával tulajdoni hányaduknak megfelelően- az egyes társasházi öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével a mellékelt tervek és a műleírás szerint:

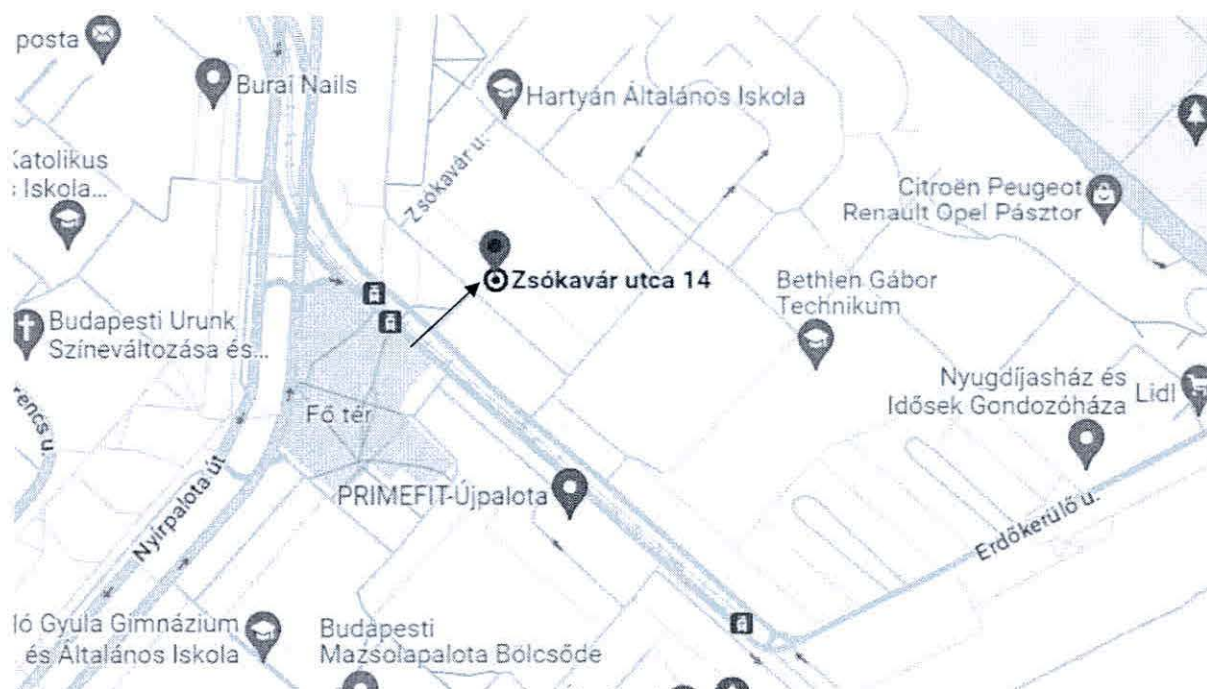
58. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 58. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10605/58 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/58 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Zsókvár u. 14. szám III. 11. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.

59. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 59. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10605/59 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/59 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Zsókvár u. 14. szám III. 12. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 472/100000 hányad.

60. A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 60. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10605/60 számú tulajdoni lapon 91158/82/A/60 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Zsókvár u. 14. szám III. 13. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 302/100000 hányad.



ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház



06. lakás bejárata



07. villanyóra



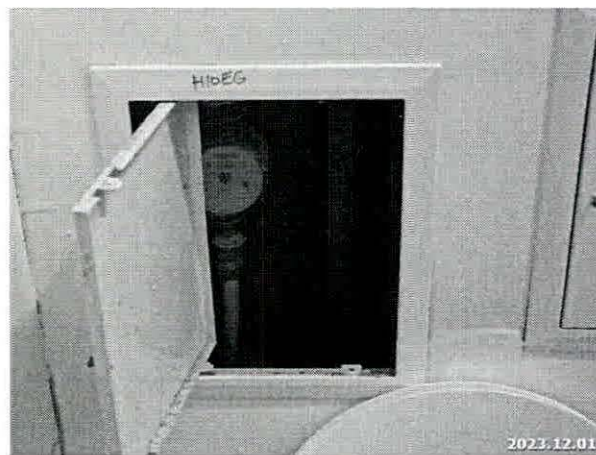
08. előszoba



09. fürdőszoba



10. fürdőszoba



11. vízóra



12. ablakszerkezet



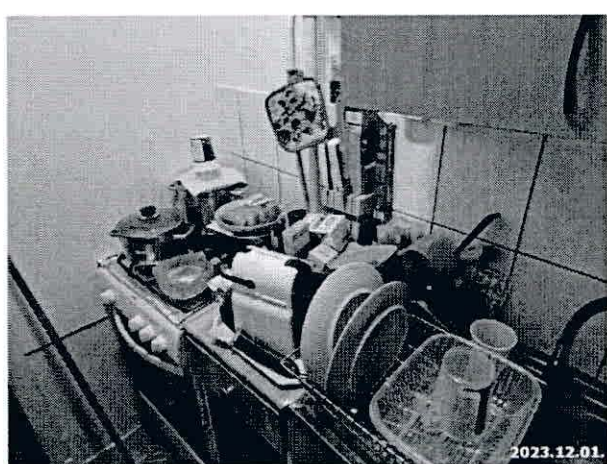
13. szoba



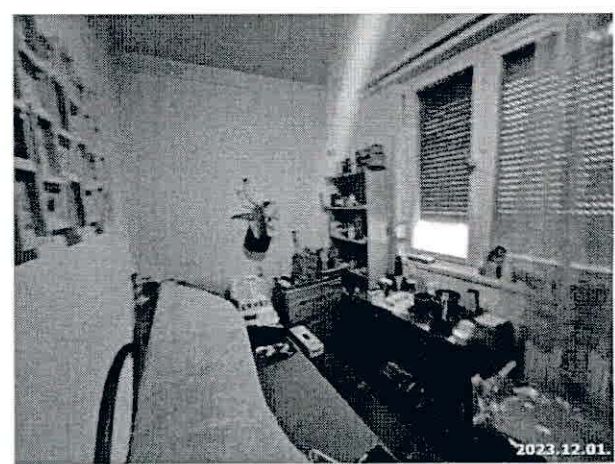
14. radiátor



15. konyha



16. konyha



17. szoba



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:8000004/330346/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/99/A/42 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 6. 9. emelet. ajtó:42.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	53	1 2	53/3766	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

2. bejegyző határozat: 79452/1994/1994.02.28

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: 79452/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1968/1968.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 79452/1994/1994.02.28

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**

## 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 20.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 6. 9. emelet 42. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/99/A/42	Bérbeadás jogcíme:	új kiutalás
	Alapterület:	53 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	53/3766		
	Szobák száma:	1+2 félszobás	Bérleti díj kategória:	költségelvű
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdetre:	1976.01.07.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	519 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	72 db	Ebből önkormányzati:	14 db
	Társasházzá alakítás:	1994.03.10.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 6. 9. emelet 42. ajtó	1976.01.07– 2023.09.20. 1976.01.07–2004.08.01. bérlőtárs	47 év 8 hónap
ÖSSZESEN:		1976.01.07 – 2023.09.20.	47 év 8 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

Bérlő a formanyomtatványon **nem nyilatkozott, hogy a tárgyi lakás kedvezményrel csökkentett vételárának** egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván-e igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Zsókvár utca 6. 9. emelet 42. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.10  
11:28:47 +01'00'  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1976 január 07. 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 Zsókvár utca 6. 9. emelet 42. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta: Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.07 12:30:18  
+01'00'  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Zsókvár utca 6. 9. emelet 42. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérlő 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: 2023.11.15  
14:57:07 +01'00'  
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



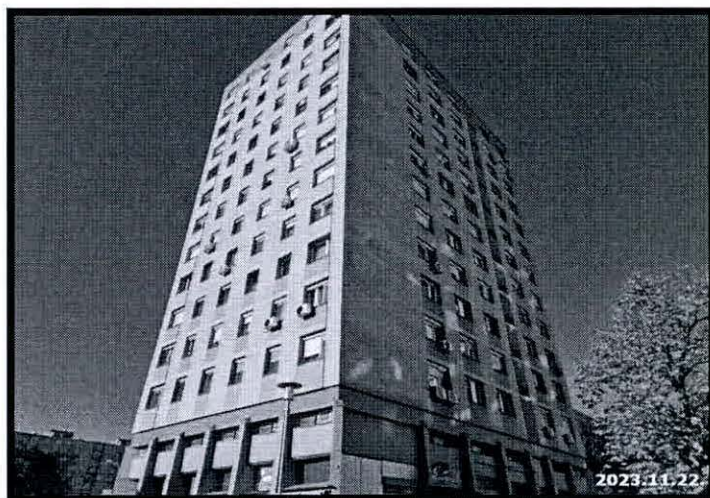
CPR-Vagyoneertekelo Kft.



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-0036

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Zsókavár utca 6. 9. em. 42.



szám alatti

91158/99/A/42 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2023. december



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0036
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókavár utca 6. 9. em. 42.
Helyrajzi száma	: 91158/99/A/42
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	: 53 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 53 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 607 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 519 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 53 / 3766
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **32 200 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-kettőszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **620 000 Ft**  
azaz **Hatszázhuszezer- 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.

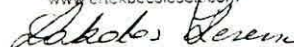
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. november 22.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 1.

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: 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, Zsókvár utca 6. 9. em. 42.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 53,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 91158/99/A/42  
 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 1/1

*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 környező utcákban 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, 1 lépcsőházzal rendelkező társasházi egység ház az 1970/80-as évek fordulója környékén épült paneles szerkezeti módban. A földszint + dupla épületgépészeti szerelősínt + 14 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 2015 környékén került elhelyezésre, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Az épületben 72 lakás és 2 db üzlethelyiség érhető el, 2 db személylift beépített.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a fűtéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató lemez radiátorokkal, egyedi mérés mellett. A homlokzati nyílászárókat a homlokzat felújításával egy időben cserélték műanyag tokozású, hőszigetelt üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok nem részesültek felújításban az elmúlt évtizedekben, összességében felújítandó, részben cserére érett állapotban beépítettek, a padlózaton linóleum és padlószőnyeg elhelyezett, a falak festettek, tapétázottak, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). Értébecslésünkben 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 felújítandó esztétikai 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:	hőszigeteléssel, nemes vakolattal 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
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	
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	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2015 környéke	
Felújítás tárgya:	homlokzat szigetelése és színezése, ablakok cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</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 költség alapú 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 (bevételek-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 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:	519 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	53	/ 3766
Albetétre jutó telek terület:	7,30 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>620 000 Ft</b>	<b>, Hatszázhuszezer- 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, Zsókaavár utca 6. 9. em. 42.	Budapest, XV. Drégelyvár	Budapest, XV. Páskomliget	Budapest, XV. Páskomliget
Alapterület	53 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 -1%	kisebb -1%
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	felújítandó	kedvezőbb -5%	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	jó, szigetelt	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Összes korrekció*:		0%	4%	-1%
Korrigált egységár:		589 804 Ft/m <sup>2</sup>	606 236 Ft/m <sup>2</sup>	624 143 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		607 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		32 200 000 Ft		
<b>azaz: Harminckettőmillió-kettőszázezer- 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 városrészben, 10 emeletes panel, 7. emeleti lakása, távfűtéssel, 2+1 szobás, fa ablakokkal átlagos állapotban, a ház nincs szigetelve
2. adat: Újpalota városrészben, 10 emeletes panel, 6. emeleti lakása, távfűtéssel, 1+1 szobás, fa ablakokkal közepes állapotban, a ház nincs szigetelve
3. adat: Újpalota városrészben, 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:	1157 Budapest, Zsókovár utca 6. 9. em. 42.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	53	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:		2 742 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 355 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 211 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 103 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 :	3 103 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 776 157 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 53 285 Ft
Igazgatási költségek:	2% 35 523 Ft
Egyéb költségek:	5% 88 808 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>177 616 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 598 541 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>22 800 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**22 800 000 Ft**

azaz Huszonkettőmillió-nyolcszázezer- 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:	32 200 000 Ft	100%	32 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	22 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>32 200 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**32 200 000 Ft**

azaz, **Harminckettőmillió-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 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 tényezőktől (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-Vagyontárgyértékelő 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: **1157 Budapest, Zsókavár utca 6. 9. em. 42.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **32 200 000 Ft**  
azaz **Harminckettőmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakszavélemény fordulónapja : 2023. november 22.

Szakszavélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 1.

## 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: 8000004/301414/2023

2023.11.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/99/A/42 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókovárt utca 6. 9. emelet. ajtó:42.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	53	1 2	53/3766	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

2. bejegyző határozat: 79452/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79452/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1968/1968.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 79452/1994/1994.02.28

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	
Erkezés ideje: 1994. FEB. 28. 79.412/94.	
Társasház tulajdoni alapító okirat	Előirat száma:
Méret: let:	Előadó:

I.

## Általános rendelkezések

A Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselői a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 10618 sz. tulajdoni lapon, 91158/99 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Zsókvár u. 6. szám alatti, a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló házigatlat, mint az ingatlan tulajdonosai, a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítják 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, továbbá a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták:

II.

## Közös és külön tulajdon

## A. Közös tulajdon

1)

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

I. Telek: 519 m<sup>2</sup>.

II. Az alap és felépítmény külső és belső teherhordó és válaszfalak, pillérek.

A jelen okirat törvényes és szabályos módon a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat által felvett és a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat által felvett okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták:

A jelen okirat törvényes és szabályos módon a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat által felvett és a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat által felvett okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták:

Budapest,

Ingatlannyilvántartási  
Főosztály

- III. Közbenes földem burkolat nélkül, valamint a zárófödém, a lapostető szigeteléseit.
- IV. A tetőn kívüli gépészeti szerelvények, szellőzők, villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádoggyszerkezetek (szegélyek, párkányfedések).
- VI. Külső homlokzati panel, üvegburkolat, illetve a homlokzat és a homlokzati nyílászárók.
- VII. Bejárati kapuk, szelfogók (16.32 m<sup>2</sup>), előcsarnok (41.75 m<sup>2</sup>).
- VIII. A földszinten található gondnoki irodahelyiség (6.08 m<sup>2</sup>).
- IX. A szerelőszinten található rekeszek, tárolók, közlekedőhelyiségekkel (319.96 m<sup>2</sup>).
- X. Szintenkénti takarítószerraktár (10.55 m<sup>2</sup>).
- XI. Szeméttledobó berendezések és azok tartozékai, illetve a szintenkénti szeméttledobó helyiségek (28.69 m<sup>2</sup>) és a földszinti szeméttároló (16.49 m<sup>2</sup>).
- XII. Lépcsőházak (335.14 m<sup>2</sup> és közlekedő - előterek 424.44 m<sup>2</sup>, és a lépcső alatti tárolók).
- XIII. Felvonó a gépészeti és segédszerkezeteivel, valamint a liftgépház (92.63 m<sup>2</sup>), illetve annak nyílászáró szerkezetei, felületei, tetőtéri előter.
- XIV. Elektromos kapcsolóhelyiség 4.95 m<sup>2</sup> a hozzá tartozó berendezésekkel, valamint az elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig, a szintenkénti árammérőóra helyiségek (19.20 m<sup>2</sup>) és a közös tulajdon helyiségek megvilágítását szolgáló szerelvények.
- XV. Víz nyomóvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XVI. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XVII. Csatorna ejtő és gyűjtővezeték a külön tulajdontól a telekhatárig.
- XVIII. Távfűtési ágvezeték a hőközponttól a külön tulajdonban lévő hőleadóig, valamint a közös helyiségek hőleadói és a hőközpont.
- XIX. Melegvízvezeték, a cirkulációs vezeték a hőközponttól a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XX. A közös tulajdonban maradó helyiségek nyílászárói és burkolatai.
- XXI. Levélcsokrenyek.
- XXII. Épület körüli járda.
- XXIII. Kaputelefon, TV antenna és tartozékai.

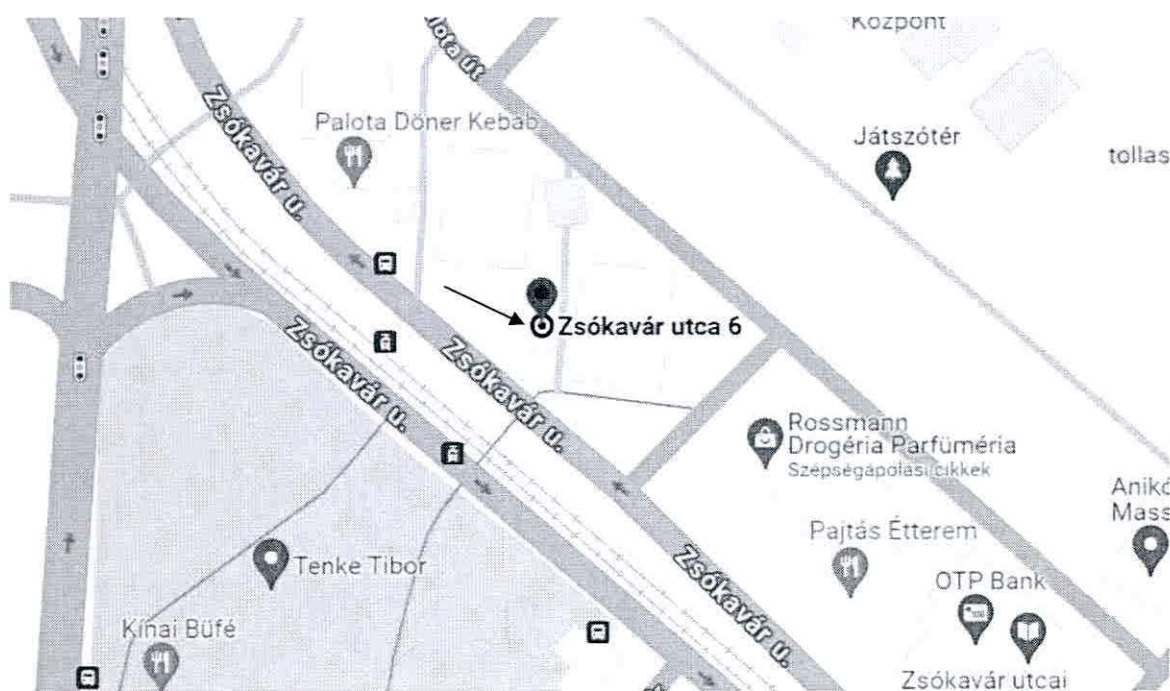
2) A közös tulajdon 3766/3766, azaz háromezer hétszázhatvanhat/háromezer hétszázhatvanhat tulajdoni hányadból áll.

42.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 42. számmal jelölt Zsókvár u. 6. IX. emelet 42. ajtó alatti, 1 szobából és 2 félszobából, valamint konyha, gardrób, előszoba, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/3766 eszmei hányad.



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



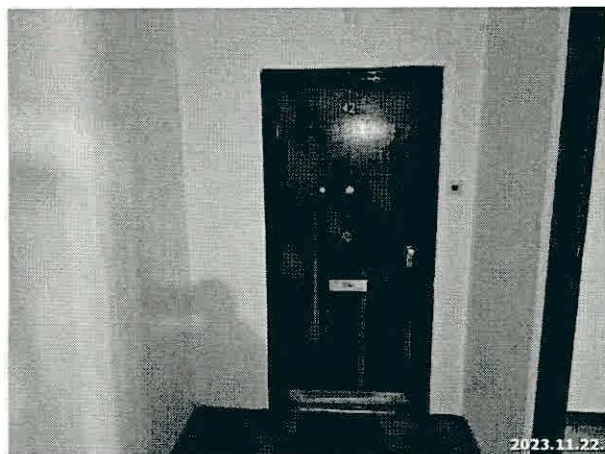
03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



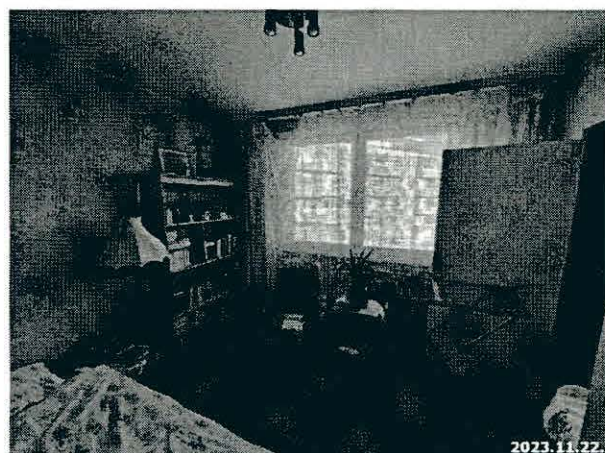
05. lépcsőház/lift



06. lakás bejárata



07. villanyóra



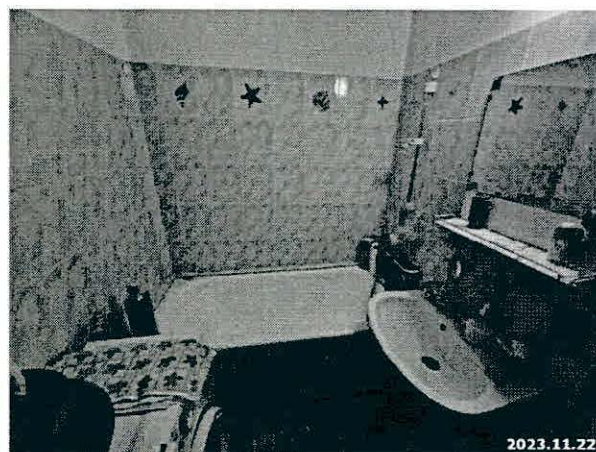
08. szoba



09. ablakszerkezet



10. előszoba



11. fürdőszoba



12. fürdőszoba



13. wc



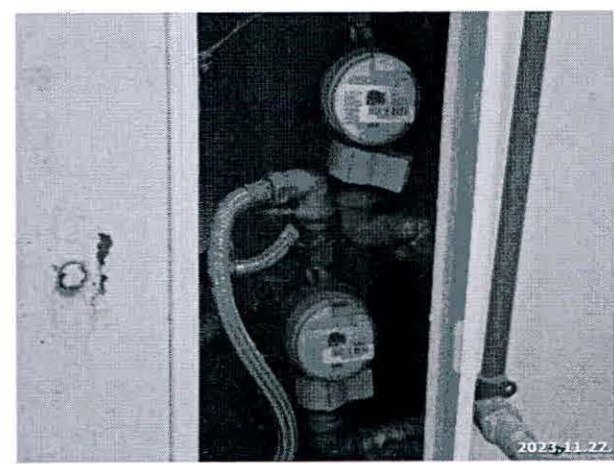
14. szoba



15. konyha



16. konyha



17. vízórák





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:8000004/330350/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/177/A/166 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 23. 9. emelet. ajtó:37.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	70	2 1	70/22909	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999978/1999/1999.05.03

2. bejegyző határozat: 79429/1994/1994.02.28

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: 79429/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79429/1994/1994.02.28

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**

## 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 20.		
	Benyújtó:			
	Születési név:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 23. 9. emelet 37. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/177/A/166	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	70 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	70/22909		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	2001.07.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4358 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	387 db	Ebből önkormányzati:	28 db
	Társasházzá alakítás:	1994. április 15.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingyatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 23. 9. emelet 37. ajtó	2001.07.01. – 2023.09.20.	22 év 02 hónap
ÖSSZESEN:		2001.07.01. – 2023.09.20.	22 év 02 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerint			35 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 23. 9. emelet 37. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.30  
11:27:49 +01'00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **2001. július 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 b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** 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 Páskomliget utca 23. 9. emelet 37. ajtó alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta: Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.07 12:31:36  
+01'00'

Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskomliget utca 23. 9. emelet 37. ajtó szám alatti lakás részére történő elidegenítését

Bérő

- 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: 2023.11.15  
14:56:31 +01'00'

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-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
Jozsef korut 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fovarosirorsag  
Cegjisz: 01-09-942852  
Adosz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatoszam: UJP-0037

## INGATLANFORGALMI SZAKVELEMENY

1156 Budapest, Paskomliget utca 23. 9. em. 37.



szaam alatti

91158/177/A/166 hrsz-u

lakas ingatlanrol

Budapest, 2023. december

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0037
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget utca 23. 9. em. 37.
Helyrajzi száma	: 91158/177/A/166
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	: 70 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 70 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 571 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4358 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 70 / 22909
Belső műszaki állapot	: közepes
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: **40 000 000 Ft**  
azaz **Negyvenmillió- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 130 000 Ft**  
azaz **Egymillió-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.

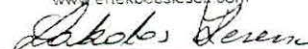
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. november 25.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 1.

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: 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): 1156 Budapest, Páskomliget utca 23. 9. em. 37.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 70,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/177/A/166  
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 1/1

*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 Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, az 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, 9 lépcsőházzal rendelkező, észak-nyugati - dél-keleti hosszfőfalas tájolású társasházi egység ház 1973-ban 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, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Az épület 23-as lépcsőházából 45 lakás közelíthető meg, 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, átalánydíjas elszámolással. A homlokzati nyílászárókat 2020-ban cserélték műanyag tokozású, hőszigetelt üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok nem részesültek felújításban az elmúlt évtizedekben, jellemzően közepes, felújítandó állapotban beépítettek, a padlózaton linóleum, laminált parketta és egyszerű padlószőnyeg elhelyezett, a falak festettek, tapétázottak, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). Értébecslésünkben 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 közepes műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	1973	Műszaki állapot
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:	kavicsolt panel felület, hőszigetelés nélkül	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, tapétázott, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, szőnyegpadló, laminált parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	újszerű
Átlagos belmagassága:	2,75 m	
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	közepes
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2020	
Felújítás tárgya:	2020: homlokzati 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 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 cserélné 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).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
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 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 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:	4358 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	70	/ 22909
Albetétre jutó telek terület:	13,32 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>1 130 000 Ft</b>	<b>, Egymillió-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
	1156 Budapest, Páskomliget utca 23. 9. em. 37.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út
Alapterület	70 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	közepes	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Összes korrekció*:		-5%	-10%	-5%
Korrigált egységár:		596 676 Ft/m <sup>2</sup>	572 638 Ft/m <sup>2</sup>	542 922 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		571 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		40 000 000 Ft		
azaz: Negyvenmillió- 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, 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

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## 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 23. 9. em. 37.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	70	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%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-1%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 778 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 829 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 632 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 746 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 :		2 746 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 075 976 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	62 279 Ft
Igazgatási költségek:	2%	41 520 Ft
Egyéb költségek:	5%	103 799 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>207 598 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 868 378 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>26 690 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 690 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-hatszázkilencvenezer- 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:	40 000 000 Ft	100%	40 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 690 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>40 000 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**40 000 000 Ft**

azaz, **Negyvenmillió- 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-Vagyontárgyértékelő 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: **1156 Budapest, Páskomliget utca 23. 9. em. 37.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **40 000 000 Ft**  
azaz **Negyvenmillió- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 25.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 1.

## 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: 8000004/301440/2023

2023.11.20

**BUDAPEST XV. KER.**

**Belterület** 91158/177/A/166 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV. KER. Páskomliget utca 23. 9. emelet. ajtó: 37.

**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	70	2 1	70/22909	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999978/1999/1999.05.03

## 2. bejegyző határozat: 79429/1994/1994.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79429/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 79429/1994/1994.02.28

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 bejegyzésekkel, 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 tulajdon-  
alapító okirat**

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezés ideje:	1994 FEB 28
Ugyv. szám:	79429
Melléklet:	Érkező:
Elsőirat száma:	

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pátkogós u. 4/a.) a 10681 sz. tulajdoni lapon, 91158/177 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 17-19-21-23-25-27-29-31-33. 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 berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján, az 1. számú melléklettel - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azaz, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

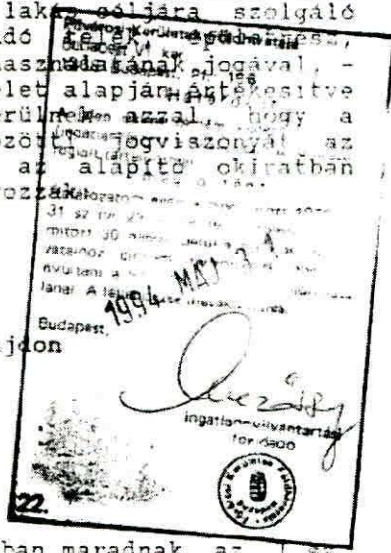
**Közös és külön tulajdon**

**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: 4358 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény külső, belső teherhordó és válaszfalai.



- 2 -

- III. Középső födémek burkolat nélkül, valamint a zárófödém.
- IV. Tetőn lévő szellőző villámvédelmi berendezések, gépészeti berendezések.
- V. Bádógszerkezetek.
- VI. Zárófödém hő- és vízszigetelése, párazárása és azok tartószerkezetei.
- VII. Külső homlokzatfelület, beleértve a homlokzati nyílászárók, loggiák felületeit.
- VIII. Külső-belső lépcsőszerkezetek, a hozzá tartozó burkolatokkal, korlátszerkezetekkel.
- IX. Az elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig, illetve a fogyasztásmérők elhelyezését biztosító lépcsőházi szekrények.
- X. Víz nyomóvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba való lekötésig.
- XI. Csatorna ejtő- és gyűjtővezeték a külön tulajdontól a telekhatárig terjedő szakasza.
- XII. Felvonó gépészeti és segédszerkezeteivel, valamint ezek befogadására szolgáló terek, ezek nyílászáró szerkezetei, burkolatai és felületei.
- XIII. Személtudobó berendezések és azok tartozékai, konténertároló (38,79 m<sup>2</sup>), szintenkénti személtudobó helyiségek (194,40 m<sup>2</sup>).
- XIV. Transzformátor helyiség (17,09 m<sup>2</sup>).
- XV. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú fogyasztóberendezésig.
- XVI. Külső és belső lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal. Lépcsőház (886,68 m<sup>2</sup>), ehhez kapcsolódó előcsarnokok (2.472,8 m<sup>2</sup>), közlekedők.
- XVII. Földszinti szélfogók (201,87 m<sup>2</sup>).
- XVIII. Gondnoki iroda (28 m<sup>2</sup> alapterülettel).
- XIX. Földszinti helyiségek (58 m<sup>2</sup>).
- XX. Pincei tárolók (összesen 1840,83 m<sup>2</sup> alapterülettel), valamint a közlekedő folyosók (196,47 m<sup>2</sup>).
- XXI. Hőközpont (102,52 m<sup>2</sup>).
- XXII. Fűtési ágvezeték a hőközponttól a külön tulajdonba lévő hőleadóig, valamint a közös helyiségek hőleadói.
- XXIII. Melegvízvezeték, a cirkulációs vezeték a hőközponttól a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XXIV. Közös helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, világítási hálózattal.
- XXV. A földszinti gyerekkocsitárolók (59,50 m<sup>2</sup>).
- XXVI. Földszinten elhelyezett postai levélszekrények.
- XXVII. Épületfelszerelési tárgyak leltár szerint.
- XXVIII. A közös helyiségek nyílászáró szerkezetei.
- XXIX. Tető felépítmények közötti átjárók (127,35 m<sup>2</sup>).
- XXX. Épületkörüli járda.

Tűzcsapok szerelvényeikkel.

Kaputelefonok, TV antenna és tartozékai.



- 3 -

- 2) A közös tulajdon 22909/22909, azaz huszonkettőezer kilencszázkilenc/huszonkettőezer kilencszázkilenc 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:

X 166. Az Önkormányzatot illeti a terveken 166. számmal jelölt Páskomliget u. 23. IX. emelet 37. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

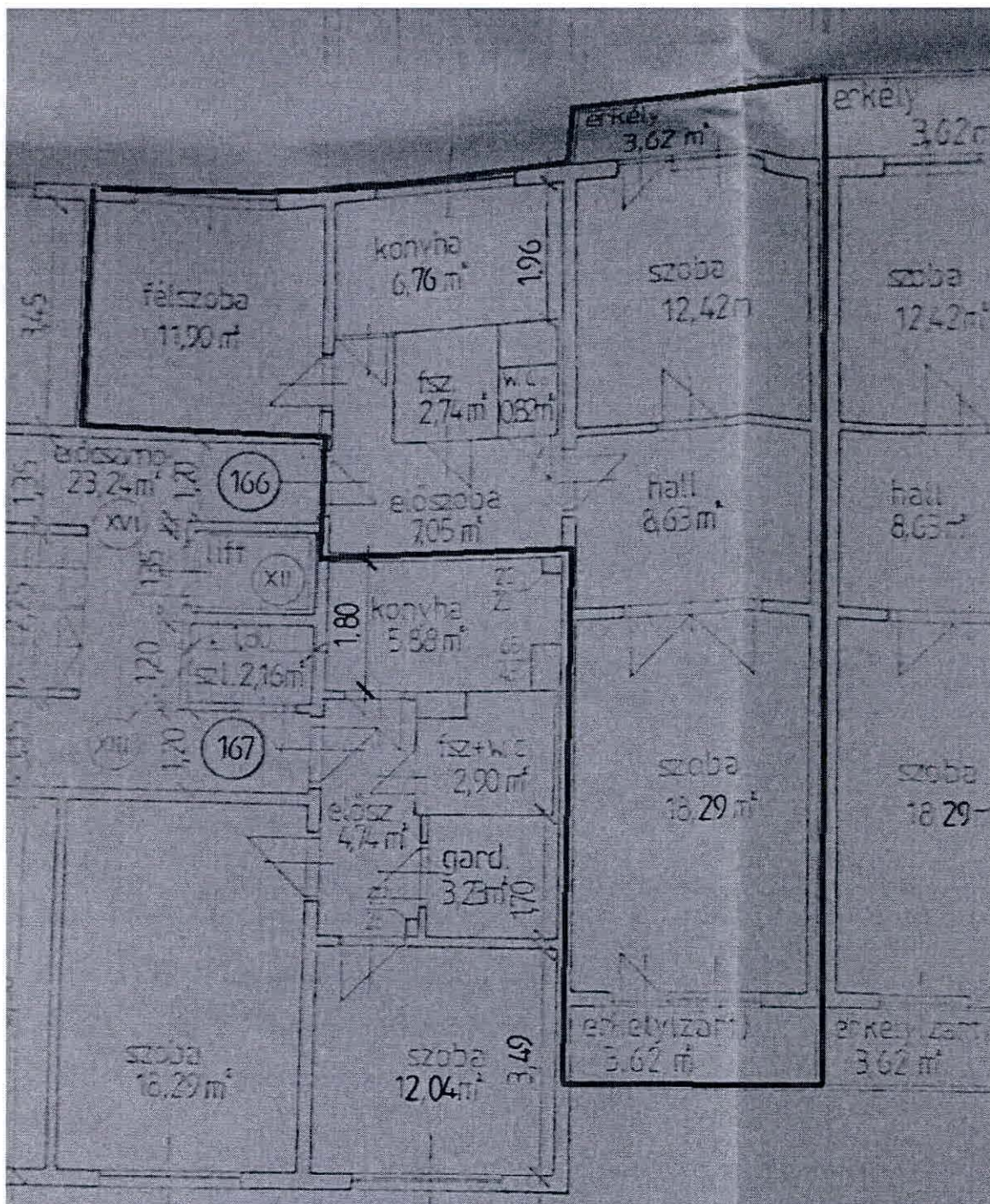
X 167. Az Önkormányzatot illeti a terveken 167. számmal jelölt Páskomliget u. 23. IX. emelet 38. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

168. Az Önkormányzatot illeti a terveken 168. számmal jelölt Páskomliget u. 23. IX. emelet 39. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba, gardrób és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 47 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/22909 eszmei hányad.

169. Az Önkormányzatot illeti a terveken 169. számmal jelölt Páskomliget u. 23. X. emelet 40. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

170. Az Önkormányzatot illeti a terveken 170. számmal jelölt Páskomliget u. 23. X. emelet 41. ajtó alatti, 2 szobából és 1 félszobából, valamint hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és erkély mellékhelyiségből álló, 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 4 m<sup>2</sup> nyitott erkély, valamint a közös tulajdonból 70/22909 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



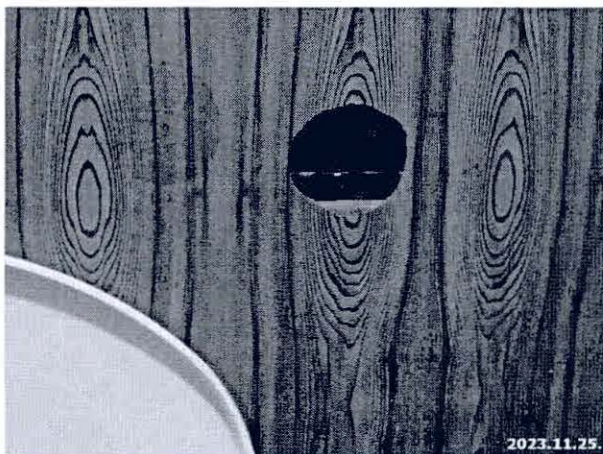
05. lépcsőház



06. villanyóra



07. lakás bejárata



08. vízóra



09. fürdőszoba



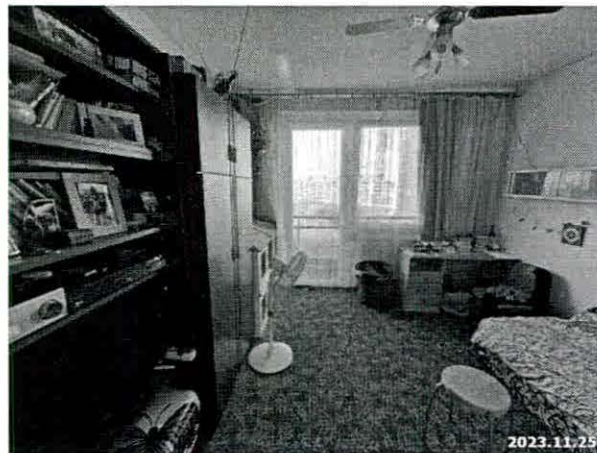
10. konyha



11. szoba



12. szoba



13. szoba



14. előszoba



15. acéllemez radiátor



16. műnyagszerkezetes nyílászáró



17. wc



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:8000004/330352/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/61/A/52 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 48. 2. emelet. ajtó:8.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	68	2 1	302/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 206810/1992/1992.12.18

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: 206810/1992/1992.12.18

jogcím: eredeti felvétel

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**

## 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 26.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 48. 2. emelet 8. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/061/A/052	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	68 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	302/100.000		
	Szobák száma:	2+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1984.01.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4267 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	387 db	Ebből önkormányzati:	34 db
	Társasházzá alakítás:	1992.12.10.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 48. 2. emelet 8. ajtó	1984.01.01– 2023.09.26 2005.03.01-2023.09.26 bérlőtárs	39 év 8 hónap
ÖSSZESEN:		1984.01.01 – 2023.09.26	39 év 8 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

Bérlőtársak a formanyomtatványon tett nyilatkozatuk szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kívánnak igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Zsókavár utca 48. 2. emelet 8. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\* nincs van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.30  
11:34:24 +01'00'  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Tolnai Lajos Györgyné Bérlő bérleti jogviszonya 1984. január 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 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 Asszony Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 48. 2. emelet 8. ajtó szám alatti lakás Bérlőtársak részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.07  
12:35:57 +01'00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Zsókavár utca 48. 2. emelet 8. ajtó szám alatti lakás

Gabriella 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: 2023.11.15  
14:57:45 +01'00'

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-Vagyonértékelő 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-0038

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1157 Budapest, Zsókavár utca 48. 2. em. 8.



szám alatti

91158/61/A/52 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2023. december

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0038
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókvár utca 48. 2. em. 8.
Helyrajzi száma	: 91158/61/A/52
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	: 68 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 68 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 604 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4267 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 302 / 100000
Belső műszaki állapot	: közepes
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: **41 100 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 100 000 Ft**  
azaz **Egymillió-egyszázezer- 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.

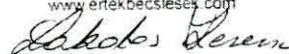
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. november 22.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 1.

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 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: 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): 1157 Budapest, Zsókavár utca 48. 2. em. 8.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 68,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 91158/61/A/52  
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 1/1

*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 Zsókavár utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, az 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, 9 lépcsőházzal rendelkező, észak-nyugati - dél-keleti hosszfófalas tájolású társasházi egység ház 1970-1980 között 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 2015 környékén került elhelyezésre, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Az épület 48-as lépcsőházából 43 lakás + 3 db üzlethelyiség közelíthető meg, személylift beépített.

Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a fűtéshez használt földgáz átalánydíjas. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással. A szobában 1 db egyedi légkondicionáló beépített. A homlokzati nyílászárókat a homlokzat szigetelésével egy időben cserélték műanyag tokozású, hőszigetelt üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok nem részesültek felújításban az elmúlt évtizedekben, jellemzően közepes, felújítandó állapotban beépítettek, a padozaton linóleum és egyszerű padlószőnyeg elhelyezett, a falak festettek, tapétázottak, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). Értébecslésünkben 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 közepes esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1973	
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:	hőszigetelt, nemes vakolattal 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
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon, csengő	átlagos
Egyéb:	1 db egyedi légkondicionáló	jó
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	jó
Átlagos belmagassága:	2,75 m	
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	közepes
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2015 környéke	
Felújítás tárgya:	homlokzat szigetelése, homlokzati nyílászárók cseréje, egyedi légkondicionáló beépítése	
<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 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 becstérték. 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 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 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:	4267 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	302	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	12,89 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>1 100 000 Ft</b>	<b>, Egymillió-egyszázezer- 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, Zsókvár utca 48. 2. em. 8.	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út	Budapest, XV. Nyírpalota út
Alapterület	68 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	nagyobb 1%	hasonló 0%	nagyobb 1%
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	jó, szigetelt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		1%	-5%	1%
Korrigált egységár:		630 521 Ft/m <sup>2</sup>	607 072 Ft/m <sup>2</sup>	573 718 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		604 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		41 100 000 Ft		
<b>azaz: Negyvenegymillió-egyszázezer - 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 városrészben, 10 emeletes panel, 5. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes állapotban, a ház szigetelt
2. adat: Újpalota városrészben, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, felújított műszaki állapotban, a ház szigetelt
3. adat: Újpalota városrészben, 10 emeletes panel, 4. emeleti lakása, távfűtéssel, 3 szobás, közepes-jó műszaki állapotban, a ház szigetelt

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## 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 48. 2. em. 8.	XV. Ker. Sárfű utca	XV. Ker. Zsókavár utca	XV. Ker. Újpalota
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	68	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%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-1%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 784 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 834 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 637 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 752 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 :		2 752 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 021 069 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	60 632 Ft
Igazgatási költségek:	2%	40 421 Ft
Egyéb költségek:	5%	101 053 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>202 107 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 818 962 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>26 000 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**26 000 000 Ft**

azaz **Huszonhatmillió- 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:	41 100 000 Ft	100%	41 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>41 100 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**41 100 000 Ft**

azaz, **Negyvenegymillió-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 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. 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 48. 2. em. 8.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **41 100 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 22.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 1.

## 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:8000004/301491/2023  
2023.11.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/61/A/52 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 48. 2. emelet. ajtó:8.  
**I R É S Z**

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

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	68	2 1	302/100000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/

**2. bejegyző határozat: 206810/1992/1992.12.18**  
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: 206810/1992/1992.12.18  
jogcím: eredeti felvétel  
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)

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Budapest XV.ker. Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, XV.ker. Zsókavár u. 46-62.

**I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV.kerületi Önkormányzat képviseletében a Palota-Holding RT.(Bp.XV.Erdőkerülő u.36/c.), mint az ingatlan kezelője a Bp.XV.kerületi 91158/61 hrsz. alatt felvett és a 10587 sz. tulajdonlapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV.ker. Zsókavár u. 46-62. szám alatti, a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2.§./2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelése 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 jogviszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II.Közös és külön tulajdon**

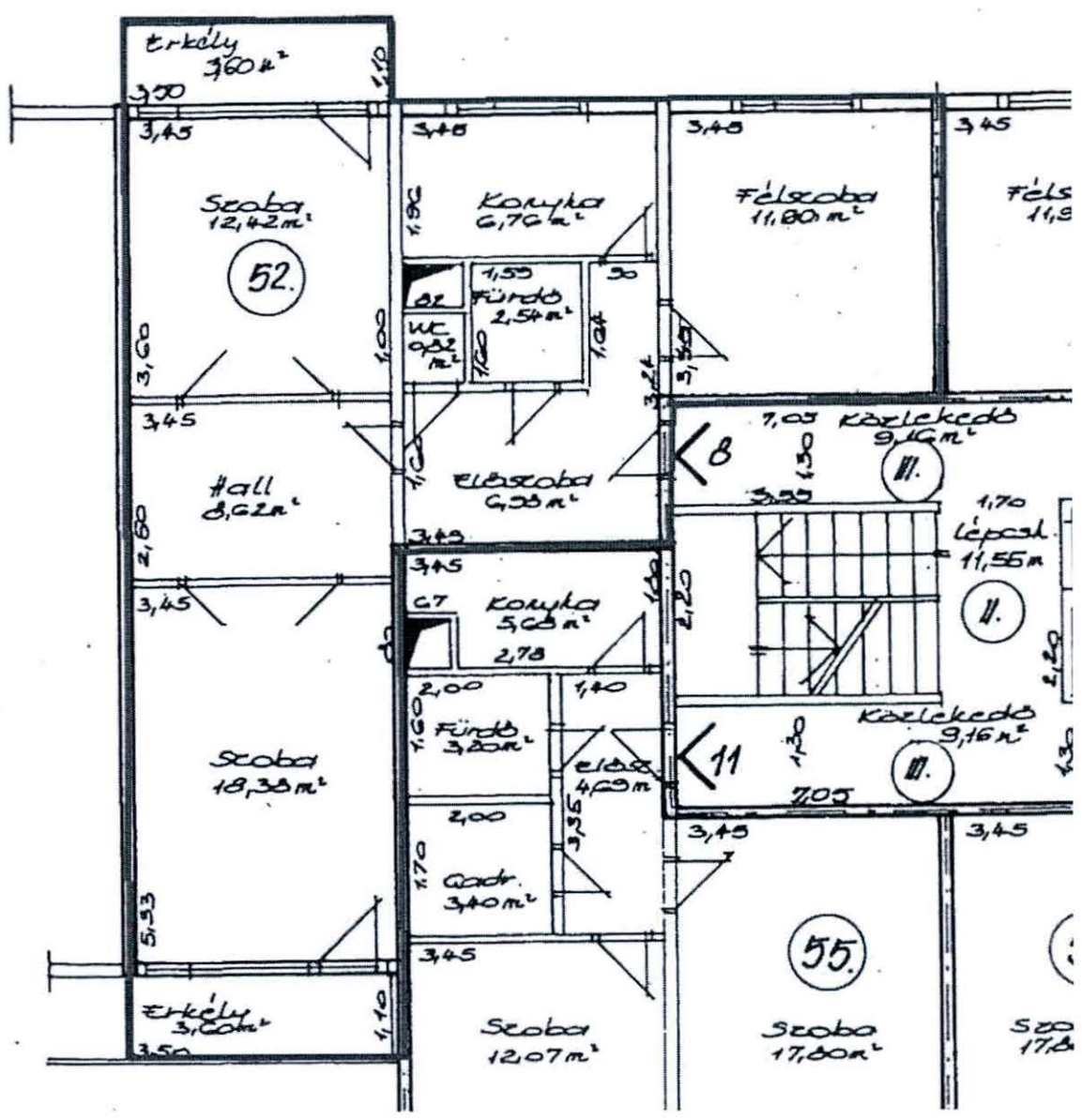
**A. Közös tulajdon:**

**I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 4267 m<sup>2</sup>
- II. Lépcsőházak(lépcsőkarok, pihenők burkolattal és korfáttal): 1352,70 m<sup>2</sup>
- III. Közlekedők: 2238,08 m<sup>2</sup>
- IV. Lomkamrák: 1822,23 m<sup>2</sup>
- V. Felvonó aknák: 16,20 m<sup>2</sup>
- VI. Elektromos központ: 46,58 m<sup>2</sup>
- VII. Hőközpont: 68,25 m<sup>2</sup>
- VIII. Külső lépcső, terasz: 192,42 m<sup>2</sup>
- IX. Előtér: 198,63 m<sup>2</sup>
- X. Személtedobók: 210,15 m<sup>2</sup>
- XI. Gyerekkocsi tárolók: 107,10 m<sup>2</sup>
- XII. Felvonó gépházak: 60,12 m<sup>2</sup>
- XIII. Lapostető (hő- és vízszig., bádogos szerk.-kel) tetőfelépítmény szerk.: 2150,13 m<sup>2</sup>
- XIV. Alap- és felmenő falak
- XV. Födémek (burkolat nélkül), loggia lemezek és oldalfalak
- XVI. Talajnedvesség elleni fal- és padlószigetelés
- XVII. Homlokzat felületképzése, homlokzati nyílászárók és bádogos szerkezetek

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

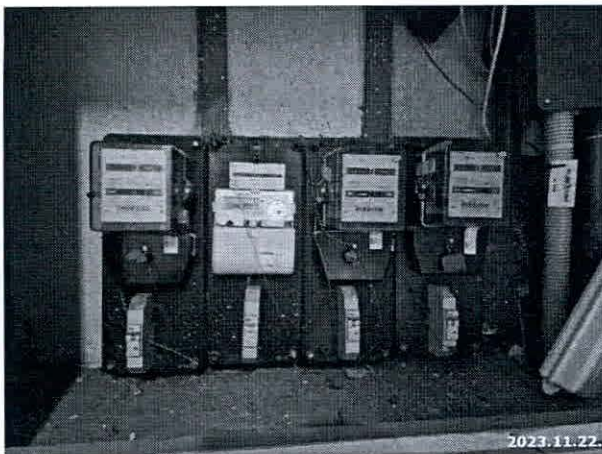


04. lépcsőházi kapubejárat

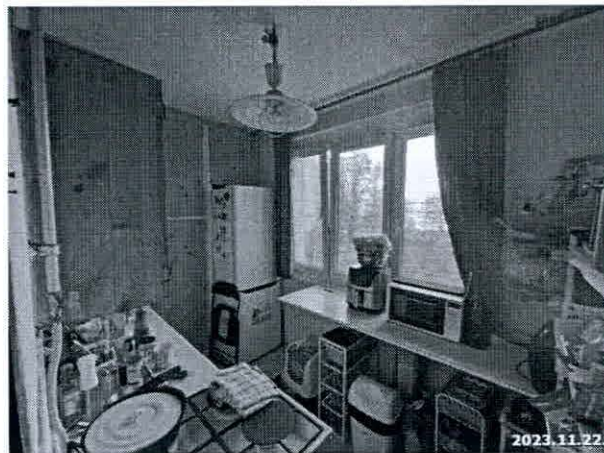


05. lakás bejárata

21/1h.2.



06. villanyóra



07. konyha



08. gáztűzhely



09. ablakszerkezet



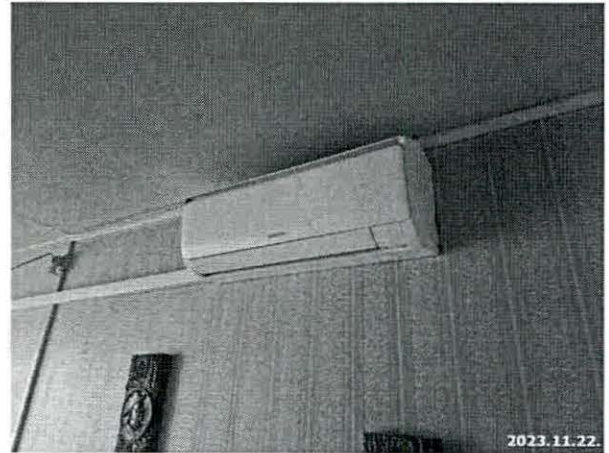
10. fürdőszoba



11. wc



12. szoba



13. klíma



14. mennyezet



15. radiátor



16. szoba



17. előszoba





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: 8000004/330355/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 91158/157/A/109 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 36. 5. emelet. ajtó:20.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	35	1 1	151/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

1. bejegyző határozat: 500015/2058/1997/97.10.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94025/1994/IV.11./

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

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

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**

## 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 22.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 36. 5. emelet 20. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/157/A/109	Bérbeadás jogcíme:	lakáscsere
	Alapterület:	35 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	151/10.000		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1996.10.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4689 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	516 db	Ebből önkormányzati:	55 db
	Társasházzá alakítás:	1994. március 10.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingyatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 36. 5. emelet 20. ajtó	1996.10.01. – 2023.09.22.	26 év 11 hónap
ÖSSZESEN:		1996.10.01. – 2023.09.22.	26 év 11 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			40 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

A Bérő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának összegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltató kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 36. 5. emelet 20. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályai:\*

nincs

van\*\*

Sípos Gábor  
Dátum: 2023.11.08  
15:26:04 +01'00'

Sípos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérő bérleti jogviszonya **1996. október 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 Páskomliget utca 36. 5. emelet 20. ajtó szám alatti lakás Bérő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Digitálisan aláírta: Kovács Lajos  
Dátum: 2023.11.10  
11:47:03 +01'00'

Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskomliget utca 36. 5. emelet 20. ajtó ajtó szám alatti lakás Bérő 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  
Dátum: 2023.11.15  
14:43:54 +01'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

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

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\* a Főépítész szakmai véleményét 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-0040

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1156 Budapest, Páskomliget utca 36. 5. em. 20.



szám alatti

91158/157/A/109 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2023. december

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0040
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget utca 36. 5. em. 20.
Helyrajzi száma	: 91158/157/A/109
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: 730 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4689 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 151 / 100000
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: **25 600 000 Ft**  
azaz **Huszonötmillió-hatszázézer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **600 000 Ft**  
azaz **Hatszázézer- 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.

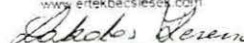
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. november 22.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 1.

CPR-Vagyonertékelő 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: Bérllő, 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 36. 5. em. 20.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 35,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 91158/157/A/109  
 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 1/1

### 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 Páskomliget utcában, lakótelepi környezetben. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, az 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

Az úszótelken elhelyezkedő, 12 lépcsőházzal rendelkező, észak-nyugati - dél-keleti hosszófalás tájolású társasházi egység ház 1970-1980 között 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, a szerkezeti egységeken annak hibájára utaló jel nem tapasztalható. Az épület 36-os lépcsőházból 43 lakás + 1 db üzlethelyiség közelíthető meg, 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, átalánydíjas elszámolással. A szobában 1 db egyedi légkondicionáló beépített (2017). A homlokzati nyílászárókat 2016-ban cserélték műanyag tokozású, hőszigetelt üvegezésű ablakokra. A fal- és padlóburkolatok felújításban részesültek az elmúlt évtizedekben, jellemzően jó állapotban beépítettek, a padlózaton kerámialap, részben arra terített linóleum, valamint laminált parketta elhelyezett, a falak festettek, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdőszoba, konyha). Értébecslésünkben 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 közepes esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1970-1980 között	
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:	hőszigetelés nélküli kavicsolt panel felület	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:	1 db egyedi légkondicionáló	jó
Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámialap, részben arra terített linóleum, 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	
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	közepes
Fűtési rendszer:	távhő, átalánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2016-2017	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók cseréje, egyedi légkondicionáló beépítése	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések 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 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 értékebecslésénél 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).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  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 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:

- 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 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:	4689 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	151	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	7,08 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>600 000 Ft</b>	<b>, Hatszázezer- 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 36. 5. em. 20.	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.	emeleti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	jó	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	összkomfortos, távhő	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%	0%	3%
Korrigált egységár:		745 714 Ft/m <sup>2</sup>	717 429 Ft/m <sup>2</sup>	726 943 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		730 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		25 600 000 Ft		
<b>azaz: Huszonötmillió-hatszázézer- 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, 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:	1156 Budapest, Páskomliget utca 36. 5. em. 20.	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%	0%
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>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 445 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 548 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 :	3 548 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 341 144 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 40 234 Ft
Igazgatási költségek:	2% 26 823 Ft
Egyéb költségek:	5% 67 057 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>134 114 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 207 030 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>17 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**17 200 000 Ft**

azaz Tizenhétmillió-kettőszázezer- 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:	25 600 000 Ft	100%	25 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>25 600 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**25 600 000 Ft**

azaz, Huszonötmillió-hatszáz ezer Ft.

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelő 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 vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő 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. 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 36. 5. em. 20.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **25 600 000 Ft**  
azaz **Huszonötmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 22.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 1.

## 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: 8000004/301422/2023

2023.11.20

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/157/A/109 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 36. 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	35	1 1	151/100000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

## 1. bejegyző határozat: 500015/2058/1997/97.10.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**I I R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94025/1994/IV.11./

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

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)Város *f/m* Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Budapest XV. ker. Önkormányzat

**Társasháztulajdont alapító okirat**

Budapest, XV. ker. Páskomliget 32-54.

**I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a Palota-Holding RT. (Bp. XV. Erdőkerülő u. 36/c.), mint az ingatlan kezelője a Bp. XV. kerületi 91158/157 hrsz. alatt felvett és a 10665 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott, természetben Budapest, XV. ker. Páskomliget u. 32-54. szám alatti, a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2.§./2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklékési és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások és mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelései közös használatának jogával; - a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II. Közös és külön tulajdon****A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 4689 m<sup>2</sup>

**II. Lépcsőházak:**

Páskomliget u. 32.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 34.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 36.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 38.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 40.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 42.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 44.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 46.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 48.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 50.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 52.	162.51 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 54.	162.51 m <sup>2</sup>
összesen:	1950.12 m <sup>2</sup>

**III. Közlekedők:**

Páskomliget u. 32.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 34.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 36.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 38.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 40.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 42.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 44.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 46.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 48.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 50.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 52.	130.1 m <sup>2</sup>
Páskomliget u. 54.	130.1 m <sup>2</sup>
összesen:	1561.2 m <sup>2</sup>

**XXVI. Elektromos bekötések, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig****XXVII. Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig****XXVIII. Fűtési felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségű hőleadó felületekig****XXIX. Központi melegvíz felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig****2. A közös tulajdon 100000/100000 tulajdoni hányadból áll.****B. Külön tulajdon:**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze -a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával tulajdoni hányaduknak megfelelően- az egyes társasházi öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével a mellékelt tervek és a műleírás szerint:

**109.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 109. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/109 számú tulajdoni lapon 91158/157/109 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám V. 20. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 151/100000 hányad.

**110.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 110. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/110 számú tulajdoni lapon 91158/157/110 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám V. 21. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 151/100000 hányad.

**111.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 111. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/111 számú tulajdoni lapon 91158/157/111 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám V. 22. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 235/100000 hányad.

**112.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 112. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/112 számú tulajdoni lapon 91158/157/112 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám VI. 23. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 235/100000 hányad.

**113.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 113. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/113 számú tulajdoni lapon 91158/157/113 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám VI. 24. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 151/100000 hányad.

**114.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 114. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/114 számú tulajdoni lapon 91158/157/114 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám VI. 25. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 151/100000 hányad.

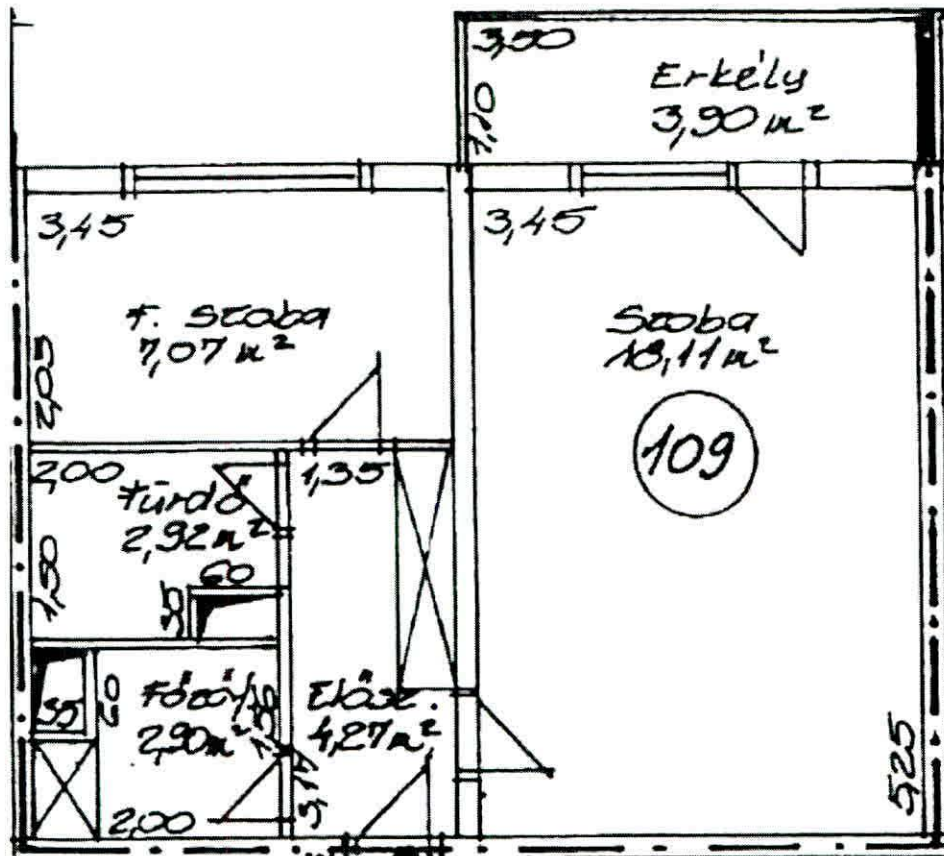
**115.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 115. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/115 számú tulajdoni lapon 91158/157/115 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám VI. 26. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 235/100000 hányad.

**116.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 116. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/116 számú tulajdoni lapon 91158/157/116 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám VII. 27. ajtó 1+2\*1/2 szobás, 55.03 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 235/100000 hányad.

**117.** A Budapest XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 117. számmal jelölt, Budapest XV.ker. 10665/117 számú tulajdoni lapon 91158/157/117 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV.ker. Páskomliget u. 36. szám VII. 28. ajtó 1+1\*1/2 szobás, 35.27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 151/100000 hányad.



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. lépcsőházi kapubejárat



05. lépcsőház



06. villanyóra



07. lakás bejárata



08. vízórák



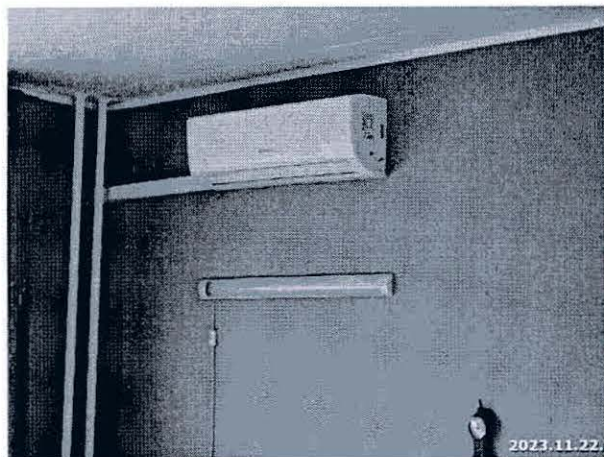
09. fürdőszoba



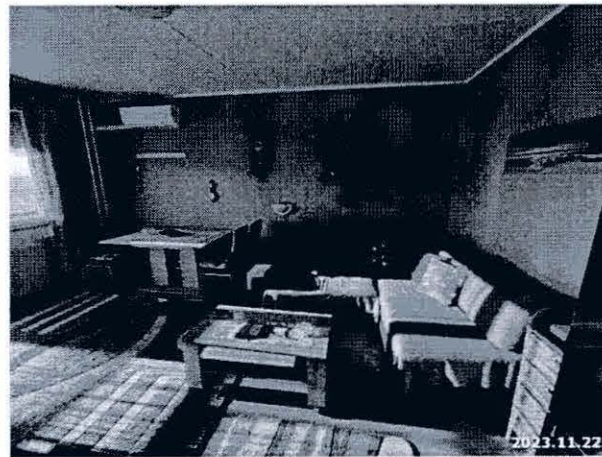
10. fürdőszoba



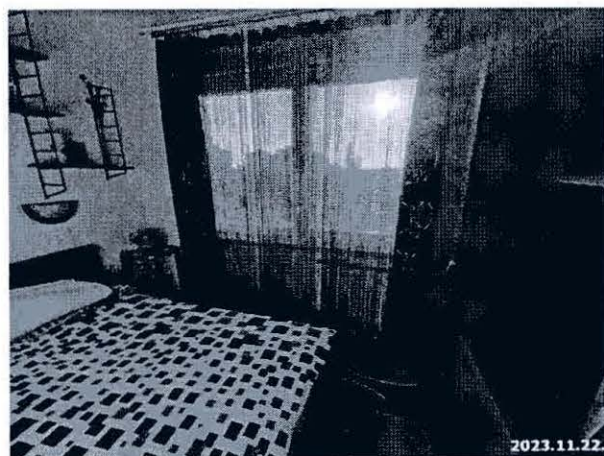
11. szoba



12. klíma



13. szoba



14. félszoba



15. előszoba



16. radiátor



17. konyha

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:8000004/330359/2023

2023.12.20

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 86236/7/B/15 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Illyés Gyula utca 28. 4. emelet. ajtó:15. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	60	2 0	60/12884	önkormányzati
-----------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 109827/1/1998/1997.10.30

1. bejegyző határozat: 109827/1/1998/98.05.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109827/1/1998/98.05.06

jogcím: tulajdonjog rendezése 190197/1998./09.28./

jogcím: eredeti felvétel

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**

## 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:	1152 Budapest, XV. kerület Illyés Gyula utca 28. 4. emelet 15. ajtó		
	Helyrajzi száma:	86236/7/B/15	Bérbeadás jogcíme:	bérlőkijelölési jog alapján (HM)
	Alapterület:	60 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	60/12884		
	Szobák száma:	2 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdetre:	1995.04.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	12.585 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	216 db	Ebből önkormányzati:	24 db
	Társasházzá alakítás:	1997. július 16.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1152 Budapest, XV. kerület Illyés Gyula utca 28. 4. emelet 15. ajtó	1995.04.01.–2023.09.11.	28 év 5 hónap
ÖSSZESEN:		1995.04.01.–2023.09.11.	28 év 5 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			40 %

### 3. Főépítési vélemény

Az Illyés Gyula utca 28. 4. emelet 15. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály\* Bérlő részére

nincs

van\*\*

Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2023.10.19  
10:11:01 +02'00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 4. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1995. április 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 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 Illyés Gyula utca 28. 4. emelet 15. ajtó alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Digitálisan aláírta: Kovács  
Lajos  
Dátum: 2023.10.25  
18:08:24 +02'00'

Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

Az Illyés Gyula utca 28. 4. emelet 15. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérlő részére

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

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh  
Angéla  
Dátum: 2023.10.26  
09:04:53 +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.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz.: 01-09-942852  
Adósz.: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0044

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Illyés Gyula utca 28. IV. em. 15.



sám alatti

86236/7/B/15 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2023. december



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0044
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Illyés Gyula utca 28. IV. em. 15.
Helyrajzi száma	: 86236/7/B/15
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 60 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 60 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 610 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 12584 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 60 / 12884
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: **36 600 000 Ft**  
azaz **Harminchatmillió-hatszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 690 000 Ft**  
azaz **Négymillió-hatszázkilencvenezer- 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.

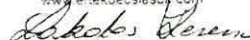
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. december 12.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 18.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesok.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: 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): 1152 Budapest, Illyés Gyula utca 28. IV. em. 15.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 60,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 86236/7/B/15  
Ingatlan megnevezése: öröklakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

### 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 Rákospalota városrészében, a Beller Imre utca és a Báthory utca között fekszik, az Illyés Gyula utcában. Környezetében hasonló jellegű társasházak, valamint utcafronton álló családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet, parkolás a közterületen ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök kissé távolabb, kb. 500 méterre elérhető el.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos

Autóbusz

Trolibusz

Metro/Földalatti

Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló, földszint + 4 emelet szintosztású társasházi épület vélelmezhetően 1980/90-es évek fordulóján épült zsaluzott építési rendszerben. Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő, süllyedésre utaló repedések nem láthatók. A tető ép, az ereszcsonna megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést. A homlokzaton az eredetileg elhelyezett hőszigetelés, melyen egységes nemesvakolat található. A társasházi közös ingatlanrészek átlagos állapotúak.

Az értékbecslés tárgyát képező lakás az épület legfelső lakószintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyíló nyitott közlekedőfolyósóról érhető el. tulajdoni lap szerint 2 szobás, természetben a helyiségtagolást megváltoztatva plusz felsőszobát alakítottak ki. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített víz- és villanyórával rendelkezik. A fűtést és HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja általánydíjas elszámolással. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, a kor követelményrendszer alapján korszerűtlen hőszigetelő üvegezéssel ellátott, fa tok- és szárnyszerkezetű ablakok. A padló- és falburkolatok összességében átlagos állapotban, jelentősebb, az ingatlan értékét befolyásoló felújítók nem történtek az elmúlt években.

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

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1980/90-es évek fordulója	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 4 emelet + magastető	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, töbrétegű bitumenes	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	alagútzsalus VB szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	alagútzsalus VB szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	hőszigetelt, színezett vakolattal ellátott	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	kaputelefon	átlagos
Egyéb:		
Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap, szalagparketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhő, általánydíjas elszámolással	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz egyedi méréssel	átlagos
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, gáz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
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 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 ügyleti 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 beclése használati módoként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
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 (bevételek-kiadás beclése), 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:

- 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:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	12584 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	60	/ 12884
Albetétre jutó telek terület:	58,60 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>4 690 000 Ft</b>	<b>, Négymillió-hatszázkilencvenezer- 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
	1152 Budapest, Illyés Gyula utca 28. IV. em. 15.	Budapest, XV. Dobó	Budapest, XV. Dobó	Budapest, XV. Dobó
Alapterület	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		41 850 000 Ft	41 000 000 Ft	44 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		627 750 Ft/m <sup>2</sup>	615 000 Ft/m <sup>2</sup>	673 500 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 33698308	ingatlan.com - 33403676	ingatlan.com - 33848408
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	4. emelet	3. emelet 0%	2. emelet -3%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	átlagos	átlagos-jó -5%	felújítandó 5%	jó -10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-5%	2%	-10%
Korrigált egységár:		596 363 Ft/m <sup>2</sup>	627 300 Ft/m <sup>2</sup>	606 150 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		610 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		36 600 000 Ft		
azaz: Harminchatmillió-hatszázezer- 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: praktikus elosztású 60 m<sup>2</sup>-es, 2 szobás lakás, a közkedvelt SÓDERGÖDÖR lakóparkban egy 4 emeletes csúsztatott zsalus épület 3. emeletén.
2. adat: 1992-ben csúsztatott zsalus technológiával épült cseréptetős, 4 emeletes, szigetelt társasházban, eladó egy 2. emeleti, 60 m<sup>2</sup>-es, nappali + 1 hálószobás, erkélyes D-Ny-i tájolású napfényes lakás. A lakás felújítandó állapotú.
3. adat: Jó műszaki állapotú, csúsztatott zsalus épületben lévő 4. emeleti lakás, műanyag nyílászárókkal, jó műszaki állapotban.

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1152 Budapest, Illyés Gyula utca 28. IV. em. 15.	XV. Ker. Páskomliget	XV. Ker. Páskomliget utca	XV. Ker. Nyírpalota út
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	60	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		-1%	-5%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-10%</b>	<b>-9%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 702 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 240 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 111 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 018 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 :	3 018 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 955 664 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 58 670 Ft
Igazgatási költségek:	2% 39 113 Ft
Egyéb költségek:	5% 97 783 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>195 566 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 760 098 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>25 100 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**25 100 000 Ft**

azaz **Huszonötmillió-egyszázezer- 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:	36 600 000 Ft	100%	36 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>36 600 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**36 600 000 Ft**

azaz, **Harminchatmillió-hatszázezer- 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 ingatlan szemből 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: **1152 Budapest, Illyés Gyula utca 28. IV. em. 15.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **36 600 000 Ft**  
azaz **Harminchatmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. december 12.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 18.

## 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: 8000004/317285/2023

2023.12.06

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 86236/7/B/15 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Illyés Gyula utca 28. 4. emelet. ajtó:15. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Öröklakás	60	2 0	60/12884	Önkormányzati
-----------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 109827/1/1998/1997.10.30

## 1. bejegyző határozat: 109827/1/1998/98.05.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109827/1/1998/98.05.06

jogcím: tulajdonjog rendezése 190197/1998./09.28./

jogcím: eredeti felvétel

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)Társasháztulajdönt  
alapító okirat

## I.

## Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a "ALCZ4 HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 86236/7 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Dobb u. 32-33., Beller I. u. 8-9-4-2., Szűcs u. u. 24-25-29-30., Bathory u. 1-3-5., Dobb u. 33-35. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi XXVIII. sz. tv. alapján, az 1. sz. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. sz. alatt mellékelt műleírás szerint társasházat alakította át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint tróklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telék, építmények, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vezék személyi tulajdonába kerülnek, azaz, hogy a társasház tulajdonosai egymás közötti jogviszonyuk az 1977. évi 14. sz. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

## II.

## Közös és külön tulajdon

## A. Közös tulajdon

A tulajdonosok közös tulajdonban maradtak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 1. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telék és a következők: építmények, berendezések és felszerelések:

1. Telék: 12525 m<sup>2</sup>.

## 141.

A terveken 141. számmal jelölt Szűcs A. u. 28. IV. emelet 15. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	18.00 m <sup>2</sup>
szoba	12.93 m <sup>2</sup>
étkező	10.19 m <sup>2</sup>
előszoba	4.09 m <sup>2</sup>
közlekedő	2.67 m <sup>2</sup>
konyha	5.83 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	3.43 m <sup>2</sup>
WC	1.08 m <sup>2</sup>
erkély	( 4.50 x 0.5 ) 2.25 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 60.47 ~ 60 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
valamint a közös tulajdonból 60/12884 tulajdoni hányad. ✓

## 142.

A terveken 142. számmal jelölt Szűcs A. u. 28. IV. emelet 16. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	21.02 m <sup>2</sup>
előszoba	4.27 m <sup>2</sup>
konyha	4.83 m <sup>2</sup>
fürdőszoba+WC	3.91 m <sup>2</sup>
erkély	( 4.50 x 0.5 ) 2.25 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 36.28 ~ 36 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
valamint a közös tulajdonból 35/12884 tulajdoni hányad. ✓

## 143.

A terveken 143. számmal jelölt Szűcs A. u. 30. I. emelet 1. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	21.02 m <sup>2</sup>
hálófülke	5.94 m <sup>2</sup>
előszoba	4.27 m <sup>2</sup>
konyha	4.83 m <sup>2</sup>
fürdőszoba+WC	3.91 m <sup>2</sup>
erkély	( 4.50 x 0.5 ) 2.25 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 42.22 ~ 42 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
valamint a közös tulajdonból 42/12884 tulajdoni hányad. ✓

## 144.

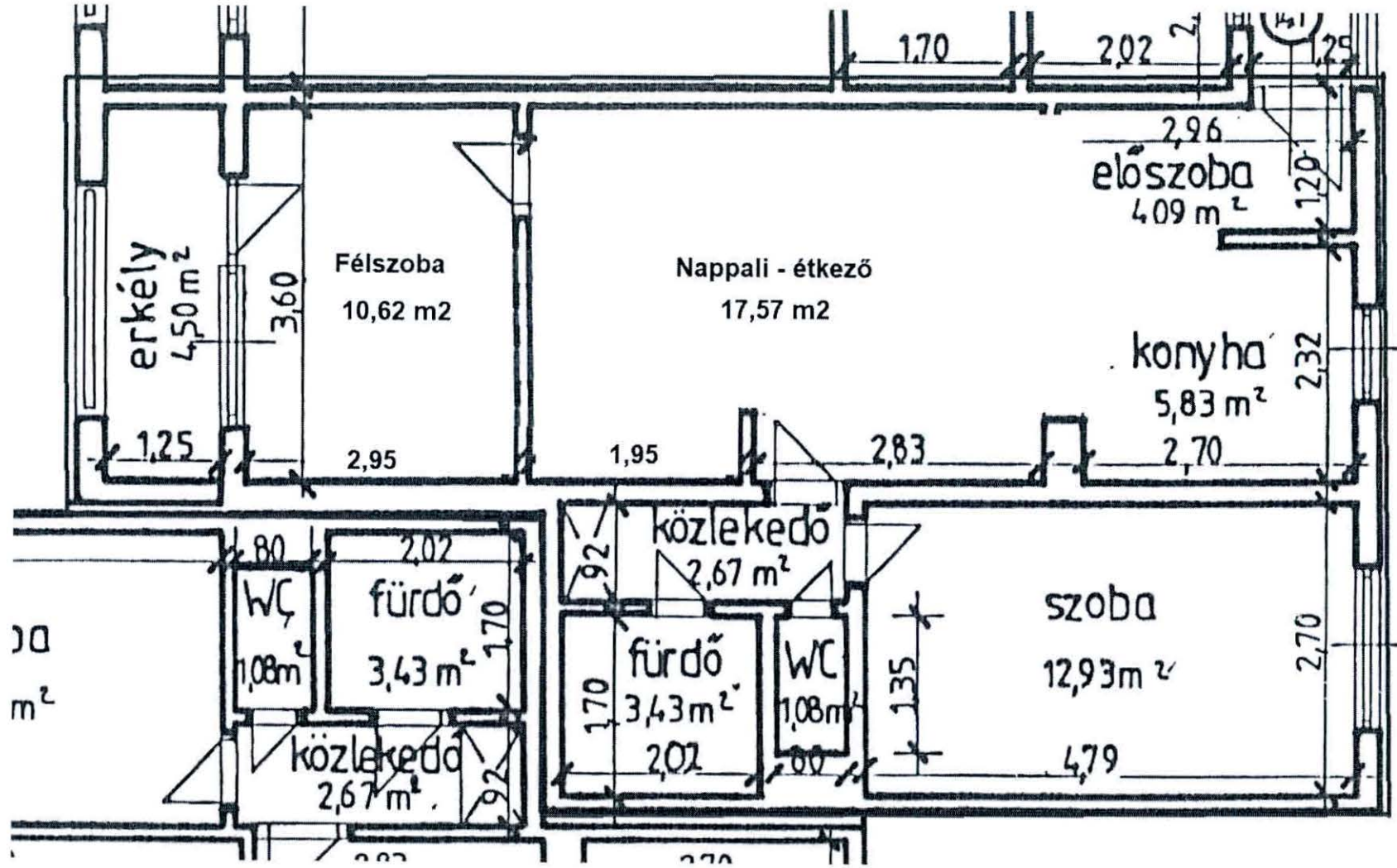
A terveken 144. számmal jelölt Szűcs A. u. 30. I. emelet 2. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	18.00 m <sup>2</sup>
szoba	12.93 m <sup>2</sup>
étkező	10.19 m <sup>2</sup>
előszoba	4.09 m <sup>2</sup>
közlekedő	2.67 m <sup>2</sup>
konyha	5.83 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	3.43 m <sup>2</sup>
WC	1.08 m <sup>2</sup>
erkély	( 4.50 x 0.5 ) 2.25 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 60.47 ~ 60 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
valamint a közös tulajdonból 60/12884 tulajdoni hányad.

INGATLAN LEÍRÓ

<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101			
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2023.12.18			
<b>BUDAPEST XV.KER.</b> <b>Belterület 86236/7 helyrajzi szám</b>	Szektor: 96 Térképszelvény:		
1152 BUDAPEST XV.KER. Dobó utca 32-38. "felülvizsgálat alatt" 1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 2-8. "felülvizsgálat alatt" 1152 BUDAPEST XV.KER. Illyés Gyula utca 24-30. "felülvizsgálat alatt" 1152 BUDAPEST XV.KER. Báthory utca 1.			
<b>I. rész</b>			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
-----			
- Kivett lakóház, udvar	0	1.2584	0.00
1. bejegyző határozat: 109827/1/1998/97.10.30			
Társasház			
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.			

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. kaputelefon



06. lépcsőház



07. lakás bejárata



08. szoba



09. acéllemez radiátor



10. ablakszerkezet

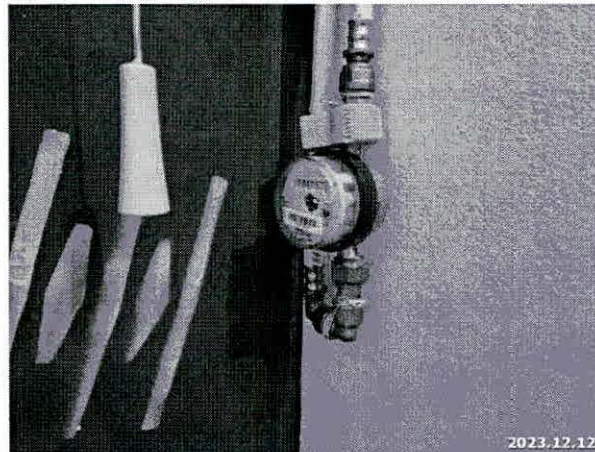


11. előszoba





12. wc



13. vízóra



14. fürdőszoba



15. fürdőszoba



16. vízóra



17. szoba

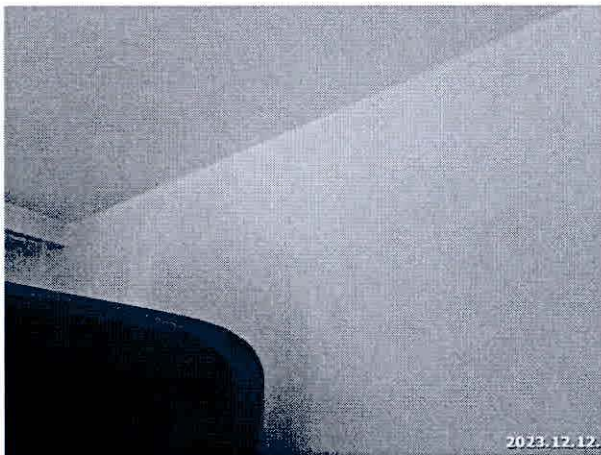
24/18.m.



18. erkély



19. nappali



20. kisebb repedés a falazaton



21. étkező



22. padozat



23. konyha

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
VÉDELEMGAZDASÁGI HIVATAL**

Ingtalankezelési Igazgatóság  
Budapesti Lakásgazdálkodási Osztály

Nyt. szám: 11- 56 /2023/blo.

28. sz. melléklet

2 számú példány

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktatóp 5.		
Iktatószám: (92/1-1/23)		
2023 NOV 21. (2/1473/23)		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
	db	H. K. Budapest

**Tárgy:** hozzájárulás önkormányzati  
tulajdonú lakás elidegenítéséhez

**Tisztelt Asszonyom!**

Értesítem, hogy az Ön által határozatlan időtartamra bérelt **1152 Budapest, Illyés Gyula utca 28. 4. emelet 15. szám alatti 2 szoba** összkomfortos, **60 m<sup>2</sup>** alapterületű önkormányzati tulajdonú, HM bérlőkijelölési jogú (korábban HM szolgálati lakásként nyilvántartott) – a helyi önkormányzat által elidegenítésre kijelölt, és megvételre felajánlott – lakás megvásárlásához a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet 27. § (1) bekezdésében foglalt jogkörömben, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 55. §-a szerinti **hozzájárulást megadom.**

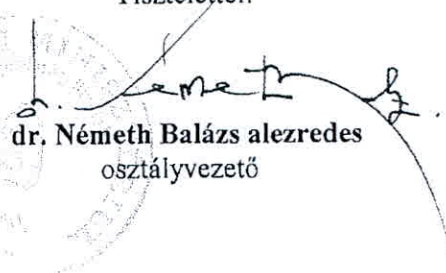
**A megadott hozzájárulás az aláírástól számított hat hónapig érvényes. Amennyiben a lakás megvásárlására nem kerül sor, úgy a Honvédelmi Minisztérium a bérlőkijelölési jogát továbbra is fenntartja.**

Megkeresem az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát azzal a bejelentéssel, hogy a Honvédelmi Minisztérium az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-ának rendelkezései alapján a lakás elidegenítéséből származó tiszta bevétel 70 %-ra igényt tart. A Honvédelmi Minisztériumot megillető vételárhányadot – egyösszegben vagy részletfizetés esetén részletekben – az **OTP Bank Nyrt. V. kerületi Fiókjánál vezetett 11705008-20421889 számú HM Ingatlanok Elidegenítése Elszámolási számlájára** kérem átutalni.

Kérem, hogy az **adásvételi szerződés egy példányát**, annak létrejöttét követő **15 napon belül** a HM VGH IKI Budapesti Lakásgazdálkodási Osztály (1095 Budapest, Soroksári út 152. vagy 1476 Budapest, Pf. 246.) részére **küldjék meg.**

Budapest, 2023 NOV. 21

Tisztelettel:

  
dr. Németh Balázs alezredes  
osztályvezető

Készült: 5 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző: Gréczi Piroska tanácsos (☎: 06-1/358-6145, HM: 02-2/56-269, ✉: 1476 Budapest, Pf.: 246.)

Kapják:

1. sz. példány: Címzett
2. sz. példány: Önkormányzat
3. sz. példány: HM VGH IKI LTO
4. sz. példány: Irattár/Gyűjtő
5. sz. példány: Szakrendszeri