

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Leiningen Károly utca 12. fsz. 1. szám alatti helyiség
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90651/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Leiningen Károly utca 12. fsz. 1. szám alatt található műhely (a továbbiakban: Helyiség) megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az épületben található 2 db lakás és 2 db nem lakáscélú helyiségből kizárólag a Helyiség van önkormányzati tulajdonban.

A Helyiséget 2015. június 17. napjától hatályos, határozatlan idejű szerződés keretében a Pszichológusok a Napos Oldalon Bt. (a továbbiakban: Bérelő) veszi bérbe. Bérelő 2023. november 15-én a Helyiség megvásárlására vonatkozó kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

A Vagyongazdálkodási Osztály a Palota-Holding Zrt. (a továbbiakban: Holding) Helyiség elidegenítésére vonatkozó szakvéleményének beszerzését követően elkészítette a Helyiség értékbecslését, illetve kikérte a Főépítész elidegenítéssel kapcsolatos szakvéleményét is.

Könyvszerinti érték: 7.671.916,- Ft (ebből: 7.638.673,- telek, 33.243,- épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Leiningen Károly utca 12. fsz/1. műhelyről

A Bp. XV., Leiningen K. u. 12. ingatlan tulajdoni viszonya

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	0/2
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/1
Elidegenítésre kijelölt tulajdoni hányad az ingatlanon	4/100
A társasházi telek területe	1576 m ²
Építés éve	1927
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lke-1/IK-2

A Helyiség Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Kiss Ernő utca és a Régi Fóti út között fekszik, a Leiningen Károly utcában. Környezetében hasonló jellegű társasházak, valamint utcafronton álló családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. A Helyiséget megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet, parkolás a közterületen ingyenes. A Helyiség infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

A Helyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 90651/0/B/1
Cím	Leiningen Károly utca 12. fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Helyiség alapterülete	26 m ²
Helyiségek száma, funkciója	- 3 helyiség: műhely, raktár, WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatornahálózat
Állapot	felújítandó
Parkolás	közterületen

A Helyiség tagolása kis mértékben eltér az alaprajztól, a raktárból kis öltöző került leválasztásra, a hasznos alapterület nem változott. A Helyiség észak-nyugati bejárata nem hasznosított, eltorlaszolt, bejutás a dél-nyugati Cserba Elemér utca felőli bejáraton lehetséges.

A Helyiség pénzügyi paraméterei

A Helyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	8.200.000,- Ft áfamentes
A Helyiség utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	jelenleg is bérelt
A Helyiség bruttó értékváltozása	2003-ban +72.596,- Ft
A Helyiségre eső földterület nyilvántartási értéke	7.638.673,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	33.243,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. január 4.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- a Helyiség rossz műszaki állapottal rendelkezik, illetve a társasházon belül ez az utolsó önkormányzati tulajdonú albetét.

Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lke-1/IK-2 jelű, kertvárosias építési övezetben helyezkedik el. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 77.§ figyelembevételével a 83.§ (3) bekezdése határozza meg. A meglévő rendeltetési egységek száma jelentősen meghaladja az övezetben megengedett mértéket, továbbá a főépület tekintetében építésrendészeti eljárás van folyamatban a túlzott rendeltetési egység szám kialakítása okán, így az épület rendeltetést lakó rendeltetésre megváltoztatni nem lehetséges.

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

A fentiek alapján az említett adottságok Bérlő részére írásban történő kihangsúlyozása mellett, a jelenlegi rendeltetésszám ismeretében, a helyiség rossz műszaki állapotára tekintettel, az épületben lévő utolsó önkormányzati tulajdonként javasolom az ingatlan elidegenítését.

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

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

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint „A kérelemre, eladásra kijelölt helyiséget elővásárlási joga alapján a bérlőnek kell vételre felajánlani.”

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

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

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti ár meghatározásával egyösszegű kifizetés mellett, a Bérlő részére történő értékesítését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2024. ol 25 ”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: vételi szándéknyilatkozat
2. számú melléklet: értébecslés
3. számú melléklet: tulajdoni és kataszteri lapok

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. január 23.

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály

2024. 01. 23.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás:

2024. 01. 24.

Aláírás: 

5. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90651/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Leiningen Károly utca 12. fsz. 1. szám alatti, 26 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes üzlet megnevezésű ingatlan tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt. vagyongazdálkodói jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyónként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.
Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyongazdálkodásban történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. január 31. (elfogadásra)
2024. március 31. (az önkormányzati ingatlanvagyongazdálkodásban történő átvezetésére)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90651/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Leiningen Károly utca 12. fsz. 1. szám alatt lévő, 26 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes műhely megnevezésű ingatlant, az épület rendeltetésének lakó rendeltetésre történő megváltoztatásának tiltásával 8.200.000,- Ft, azaz nyolcmillió-kettőszázezer forint forgalmi értéken a jelenlegi bérlő, Pszichológusok a Napos Oldalon Bt. (székhely: 1133 Bp., Visegrádi utca 105. fsz. 13., cg.: 01-10-797956, adószám: 28459936-1-41) részére értékesíti.
Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. január 31. (döntésre)
2024. március 15. (szerződéskötésre)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyongazdálkodásban történő átvezetésére)

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 tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyongazdálkodásáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. § (1) és (7) bekezdései, 19. § (1) bekezdése.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 JAN 23.
Átvette: *[Signature]*

Hörvényességi
felülvizsgálatra érkezett: *[Signature]*
2024 JAN 23.
.....hón

1. sz. melléklet

Szándéknyilatkozat

(Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda / Vagyongazdálkodási Osztály)

Alulírott **Dr. Ruzsa Dóra** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a **Pszichológusok a Napos**

Oldalon Bt. gazdasági társaság (székhely: **1133 Bp., Visegrádi utca 105. fsz. 13.**; adószám: **28459936-1-41**; cégjegyzékszám: **01-10-041585**; képviseli: **Dr. Ruzsa Dóra**; beosztás **ügyvezető**)
képviselejeként

nyilatkozom,

a Budapest XV. kerület, belterület **90651/0/B/I** helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Leiningen Károly utca 12. fsz. 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség bérlőjeként, hogy a fenti ingatlant – egyösszegű kifizetés mellett – meg kívánom venni az értékbecslés alapján megállapított **8.200.000,- Ft**, azaz **nyolcmillió-kettőszázezer** forint vételáron.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Budapest, 2024-01-18

Pszichológusok a Napos Oldalon Bt.
1133 Budapest,
Visegrádi u. 105. fsz/13.
Adószám: 28459936-1-41

aláírás



CPR-Vagyónértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0066

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Leiningen Károly utca 12.



szám alatti

90651/0/B/1 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2024. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0066
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Leiningen Károly utca 12.
Helyrajzi száma	: 90651/0/B/1
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: műhely
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 26 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m ² Fajlagos m ² ár: 317 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1576 m ²
Eszmei hányad	: 4 / 100
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	8 200 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-kettőszázezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 020 000 Ft
	azaz Kettőmillió-húszezer- Ft .

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

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

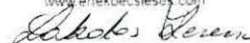
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. január 4.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. január 8.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1065 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.erterekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1152 Budapest, Leiningen Károly utca 12.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m ²
Helyrajzi száma:	90651/0/B/1
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	műhely
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 Kiss Ernő utca és a Régi Fóti út között fekszik, a Leiningen Károly 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 jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A szabályos négyszög alakú, két utca (Leiningen Károly és Cserba Elemér utca) által határolt földterületen 2 önálló épülettel, a Földhivatali információs rendszer adatai alapján 2 lakás, 1 üzem és 1 műhely albetéttel rendelkező társasházi egység helyezkedik el. Az értébecslés tárgyát képező „műhely” művelési ágú ingatlan a telek dél-keleti határára épített földszintes épületben érhető el. A műhely bejárata a szemle időpontjában a Cserba Elemér utca felől nyíló kapun keresztül érhető el.

A felépítmény vélelmezhetően az 1940/50-es években épült hagyományos építési rendszerben. Az épület téglafüggőleges teherhordó szerkezettel épült, a zárófödém fa gerendás szerkezet. A fa ácsszerkezetű, székoszlopos félnyeregretető cseréppel borított, az ereszcsontra elfogadható állapotú. A homlokzat egyszerű kőporos vakolattal ellátott, az észak-nyugati oldalon jelentősnek mondható vakolathibákkal, hiányosságokkal, ugyanakkor a tartószerkezet állékonyasága megfelelő.

Az ingatlan jelenlegi helyiségtagolása kis mértékben eltér a részünkre biztosított alaprajztól, a raktárból kis öltöző került leválasztásra, a hasznos alapterület nem változott. Az értékelt ingatlan észak-nyugati bejárata a szemle időpontjában nem hasznosított, eltorlaszolva, bejutás a dél-nyugati, Cserba Elemér utca felőli bejáraton lehetséges. Közműrendszerek közül víz és elektromos hálózat kiépített, közcsatornára csatlakozik. Fűtési rendszer nincs kiépítve, HMV ellátást az öltözőben elhelyezett villanybojler biztosíthat, melynek működőképessége nem tesztelt. A falak festettek, a padozaton simított beton. Lokálisan – jellemzően a belső tér északi, szomszédos albetéttel határos részén jelentős vakolatmállás/omlás tapasztalható, amely beavatkozást igényel. Szemlekorai hasznosítása művelési ágaknak megfelelő.

Épület:

Épület építési éve:	1940/50 évek környéke	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, vízzáró szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa zárófödém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregretető cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	egységes színezett vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	betonra terített egyszerű linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett ajtó és 1 db ablak	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,7	átlagos
Belső nyílászárók:	1 db beltéri ajtó	közepes
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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: (2024 Q1)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált 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 téгла 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:	1576 m ²	
Eszmei hányad:	4	/ 100
Albetétre jutó telek terület:	63,04 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,2	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	2 020 000 Ft	, Kettőmillió-húszezer- Ft .

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, Leiningen Károly utca 12.	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely	Budapest, XV. Pestújhely
Alapterület	26 m ²	20 m ²	11 m ²	15 m ²
Ajánlat ára:		8 700 000 Ft	6 950 000 Ft	8 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		391 500 Ft/m ²	568 636 Ft/m ²	534 000 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 33403186	ingatlan.com - 33771797	ingatlan.com - 33710111
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	kisebb -1%	kisebb -3%	kisebb -2%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	Újpest -5%	Zugló -15%	Zugló -15%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	udvari	szuterén 5%	emeleti -5%	udvari 0%
általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	közepes -5%	új -20%	jó -15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)		kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	felázás, vizesedés	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1940/50	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
ház műszaki állapota	raktár, műhely	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Összes korrekció*:		-11%	-48%	-42%
Korrigált egységár:		347 652 Ft/m ²	295 691 Ft/m ²	308 652 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		317 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		8 200 000 Ft		
azaz: Nyolcmillió-kettőszázezer- Ft .				

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

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

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

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1152 Budapest, Leiningen Károly utca 12.	Bp., XV. Ker. Csillagfürt	Bp., IV. ker. Istvántelek	Bp., XV. Ker. Rákos út
ingatlan megnevezése:	műhely	tároló	tároló	tároló
hasznosítható terület (m ²):	26	10	10	20
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		15 000	25 600	59 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 350	2 304	2 696
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, bérleti díj tartalma		5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%
Összes korrekció:		13%	-22%	-21%
Korrigált fajlagos alapár:		1 531 Ft/m ² /hó	1 806 Ft/m ² /hó	2 140 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 826 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Szuterén szinten lévő biztonsági ajtóval ellátott tároló.
Ingatlan.com/33275943
2. adat: Földszintes raktár, eltérő alapterületekkel.
Ingatlan.com/30672298
3. adat: Földszintes raktár, eltérő alapterületekkel.
Ingatlan.com/33713932

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 826 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		484 255 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	14 528 Ft
Igazgatási költségek:	2%	9 685 Ft
Egyéb költségek:	5%	24 213 Ft
Költségek összesen:		48 426 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		435 830 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		6 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 200 000 Ft

azaz **Hatmillió-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 bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltébb, 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:	8 200 000 Ft	100%	8 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 200 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 200 000 Ft

azaz, **Nyolcmillió-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, vagy 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 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, Leiningen Károly utca 12.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 200 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. január 4.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. január 8.

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/328079/2023

2023.12.18

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90651/0/B/1 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Leiningen Károly utca 12. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

műhely	26	0 0	4/100	önkormányzati
--------	----	-----	-------	---------------

Bejegyző határozat: 203778/2/2001/01.10.15

1. bejegyző határozat: 203778/2/2001/01.10.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 203778/2/2001/01.10.15

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.

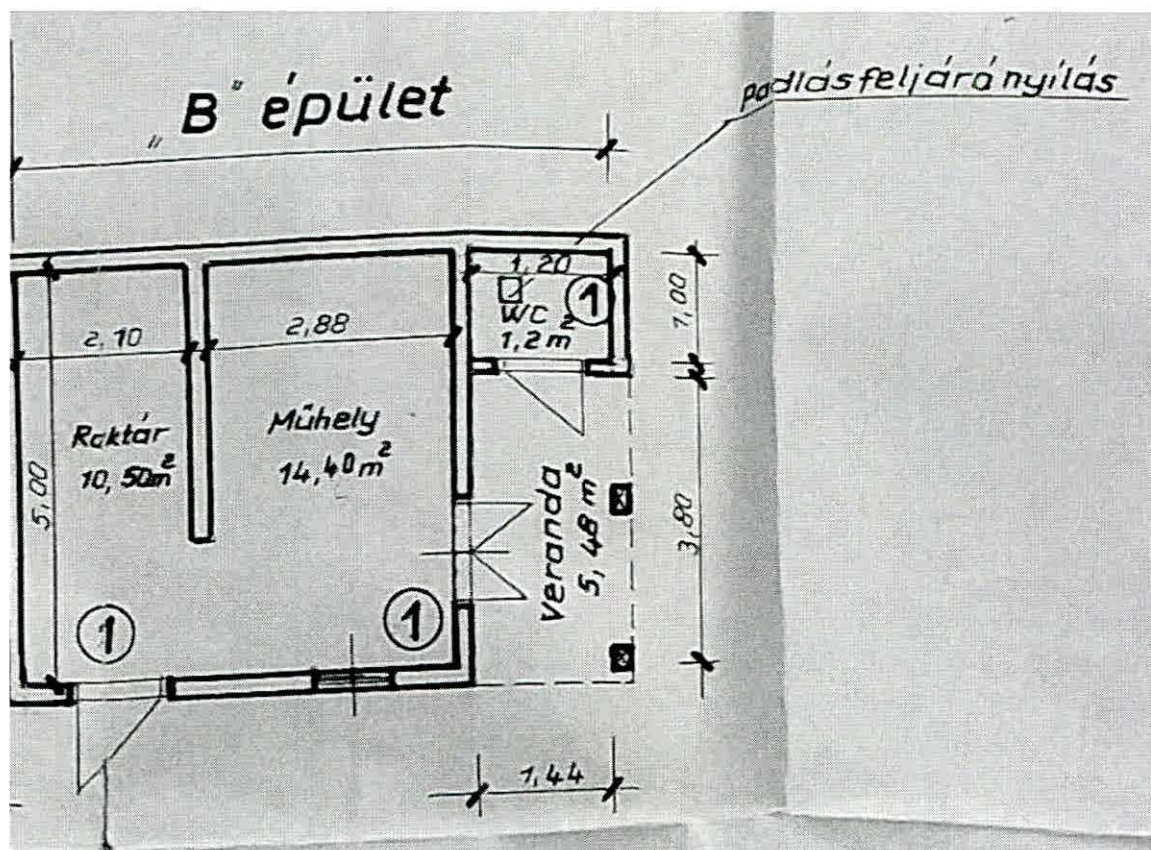
TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZI INFORMÁCIÓK

Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
BUDAPEST XV.KER. belterület 90651/0/A	1152 BUDAPEST XV.KER. Cserba Elemér út 6.		Társasház				
BUDAPEST XV.KER. belterület 90651/0/A/1	1152 BUDAPEST XV.KER. Cserba Elemér út 6 1.	öröklakás	Társasház	1	0	6/100	39
BUDAPEST XV.KER. belterület 90651/0/A/2	1152 BUDAPEST XV.KER. Cserba Elemér út 6 2.	öröklakás	Társasház	2	0	13/100	71
BUDAPEST XV.KER. belterület 90651/0/A/3	1152 BUDAPEST XV.KER. Leiningen Károly utca 12 fszt.	üzem	Társasház	0	0	77/100	459
BUDAPEST XV.KER. belterület 90651/0/B	1152 BUDAPEST XV.KER. Leiningen Károly utca 12.		Társasház				
BUDAPEST XV.KER. belterület 90651/0/B/1	1152 BUDAPEST XV.KER. Leiningen Károly utca 12.	műhely	Társasház	0	0	4/100	26

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



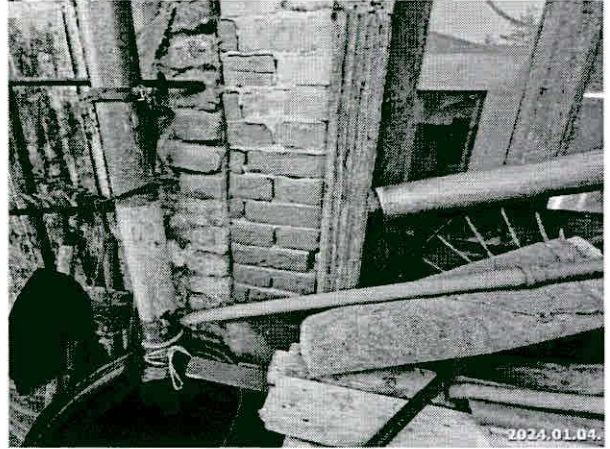
04. kapubejárat



05. vizsgált ingatlan



06. udvar/homlokzat



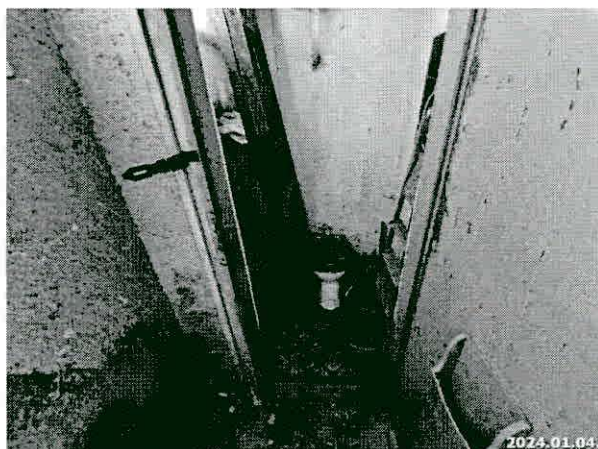
07. falazat állapota



08. vízóra



09. villanyóra



10. wc



11. belső tér



12. belső tér



13. ablakszerkezet



14. falazat állapota



15. zuhanyzó



16. belső tér



17. falazat állapota

02 / / / előterjesztés 3. sz. melléklete

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/14963/2024

2024.01.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90651/0/B/1 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Leiningen Károly utca 12. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

műhely	26	0 0	4/100	önkormányzati
--------	----	-----	-------	---------------

Bejegyző határozat: 203778/2/2001/01.10.15

1. bejegyző határozat: 203778/2/2001/01.10.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 203778/2/2001/01.10.15

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

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 15

Helyrajzi szám:

90651

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házsám:	Cserba Elemér út 6
I 05		Út, utca, házsám:	Leiningen Károly utca 12
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² : 1577
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 2
I 13	Műemléki és természeti védetség:		Nincs védetség 1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 15

Helyrajzi szám:

90651

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		7 711 269
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		10 989 869
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 15

Helyrajzi szám: 90651

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1577
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 35.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	7 638 673
F 18	Becsült érték	2015	7 638 673

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 15

Helyrajzi szám: 90651

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 35 671 740	35 671 740
F 17.2	Bruttó érték változás	2011	- 2 460 120	33 211 620
F 17.3	Bruttó érték változás	2015	- 25 572 947	7 638 673

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 15

Helyrajzi szám: 90651

B/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Cserba Elemér út 6		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:		ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	gumiszerező műhely		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Műhelyek		12512
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	26
B 06		közös tulajdoni hányada:	4 / 100	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	4 / 100		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	14.4
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	2
B 12		alapterülete:	m ² :	11.7
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 26.1		
B 14	Közműellátottság:	villany		1
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir		4
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2003	72 596
B 19	Becsült érték	2004	3 351 196
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 15

Helyrajzi szám: 90651

B/1

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 72 596	72 596

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.16.