

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. fsz. 9. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

### Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 80130/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Tóth István utca 9. fsz. 9. szám alatt található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Ingatlan árverés útján – a házban található másik (fsz. 5.) önkormányzati tulajdonú lakással egyidejűleg – történő elidegenítéséről a Képviselő-testület 318-319/2022. (VI. 30.) ök. számú határozataiban döntött. Az Ingatlan esetében az árverés 2023. február 20-án eredménytelenül záródott.

██████████ (a továbbiakban: Kérelmező), 2023. november 23-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az Ingatlanra vonatkozóan.

A Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. szám alatti társasházban 11 db lakás található, melyből már csak a fsz. 9. szám alatti, üres lakás van önkormányzati tulajdonban.

Az elidegenítésre javasolt Ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. december 8-án készült értékbecslés szerint: **19.120.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 15.178.314 Ft** (ebből: 13.398.000 Ft telek és, 1.780.314 Ft épület)

### Az Ingatlan tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Helyrajzi szám                 | Budapest XV. 80130/0/A/9                                       |
| Cím                            | Budapest XV., Tóth I. u. 9. fsz. 9.                            |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon                         |
| A társasház telek területe     | 924 m <sup>2</sup>   |
| Lakás területe                 | 33 m <sup>2</sup>  |
| Komfortfokozat                 | komfortos  |
| Helyiségek száma, funkciója    | 4 helyiségből áll:<br>- szoba<br>- főzőkonyha<br>- WC + zuhany |
| Közműellátottság               | - vezetékes gáz<br>- elektromos áram<br>- víz- és csatorna     |
| Állapot                        | A lakás karbantartott, jó állapotú.                            |
| Parkolás                       | közterületen   |

### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

|  |   |
|--|---|
| Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján* | <b>19.120.000 Ft áfamentes</b>  |
| Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)  | nincs adat  |
| Lakás bruttó értékváltozása                    | 2003-ban +496.215 Ft<br>2004-ben +1.882.114 Ft<br>2005-ben +24.370 Ft<br>2006-ban +481.289 Ft |
| Épület könyvszerinti értéke                    | 1.780.314 Ft  |

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. december 8.**

A vizsgált ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni. Bejárati ajtaja műanyag szerkezetű, műszaki állapota jó. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászáró műanyag szerkezetű, termo üvegezéssel ellátott ablak, melyre műanyag redőny van felszerelve.

| <b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>   |
|--|
| Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert<br>- <i>Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése tönkrement, a falakon felszívódó falnedvedés tapasztalható.</i>   |
| <b>Főépítész nyilatkozata</b>  |
| <i>A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban tizenegy lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25%-os értéket. Az elidegenítésre tervezett lakás részben az építési helyen kívül helyezkedik el, ahol esetleges bővítési igény esetén a KÉSZ 36. § előírásai betartandók. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. <b>A lakás elidegenítését javaslom.</b></i> |

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.”

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletének (Vagyonrendelet) 22. § (6) bekezdése alapján „Amennyiben 30 napon belül nem érkezik érvényes ajánlat, az ingatlan ezt követően az első érvényes ajánlatot tevő részére a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján értékesíthető/bérbe adható/egyéb módon hasznosítható.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölelésről 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 versenyzetetésre 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 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:

(7) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés 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) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra [...] nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak az Ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti áron a Kérelmező részére történő értékesítését.

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

Budapest, 2024. .... 01. 23. ”

  
Csárdi Németh Angéla  
polgármester

**1. Melléletek:**

1. sz. melléklet: tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: értékbecslés
3. sz. melléklet: vételi szándéknyilatkozat

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda 2024. 01. 22. ....

Aláírás: 

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2024. 01. 23. ....

Aláírás: 

**4. Jegyzői láttamozás:** 2024. 01. 23. ....

Aláírás: 

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

**6. Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

Képviselői Csoportnak  
leadva.  
2024 JAN 22.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett: 

2024 JAN 23-n

### Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80130/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. fsz. 9. szám alatti, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 19.120.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-egyszázhuszezer forint áfamentes áron, [REDACTED] részére értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. január 31. (döntésre)

2024. április 15. (az adásvételi szerződéskötésre)

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

### Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13.§ (1) 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 vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése; 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) bekezdése; és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. § (1) és (7)

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



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: 8000004/16772/2024

2024.01.17

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 80130/0/A/9 helyrajzi szám**

1155 BUDAPEST XV.KER. Tóth István utca 9. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |        |               |
|-------|----|-----|--------|---------------|
| lakás | 33 | 1 0 | 33/321 | önkormányzati |
|-------|----|-----|--------|---------------|

Bejegyző határozat: 999983/1999/

**2. bejegyző határozat: 30188/1996/1996.01.02**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 30188/1996/1996.01.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1155 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

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

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, házszám:            | Tóth István utca 9     |              |
| I 05 |  | Út, utca, házszám:            |                        |              |
| I 06 |  | Az ingatlan országa:          | Magyarország           |              |
| I 07 | Az ingatlan fekvése:                     | Belterület                    |                        | 1            |
| I 08 | A földrészlet nagysága:                  | ha :                          | m <sup>2</sup> :       | 924          |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga:              |                               |                        |              |
| I 10 | A vagyon jellege:                        | Egyéb vagyon                  |                        | 2            |
| I 11 | Az ingatlan forgalomképessége:           | Forgalomképes                 |                        | 5            |
|      | Vagyon típusa:                           |                               |                        |              |
| I 12 | Az ingatlanon levő épületek, építmények: |                               | db :                   | 1            |
| I 13 | Műemléki és természeti védettség:        | Nincs védettség               |                        | 1            |

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

|      |                                  |      |                          |   |  |
|------|----------------------------------|------|--------------------------|---|--|
| I 28 | Vagyonkezelő                     | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | XV. Ker. Önkormányzat    |   |  |
|      |                                  | cím: | 1153 Bp. Bocskai u. 1-3. |   |  |
| I 29 | Üzemeltetési szolgáltatót ellátó | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | Palota 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 |                      | 16 740 718               |
| I 32.0 | Becsült érték               |      |                      |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                      |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                      |                          |
|        | Forgalomképes               | 2015 |                      | 23 645 153               |
| I 33.0 | Állagmutató                 | 5    | 60-79% - megfelelő,  | 70                       |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

|      |   |                                   |     |
|------|---|-----------------------------------|-----|
| F 01 | A földrészlet rendeltetése:                               | Lakóépülettel beépíthető építési  | 2   |
| F 02 | A művelési ág jellege:                                    |                                   |     |
| F 03 | A földrészlet nagysága:                                   | ha : m <sup>2</sup> :             | 924 |
| 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:                               |                                   | %.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: |                                   |     |

## A földterület közművesítettsége

|      |                        |                                |   |
|------|------------------------|--------------------------------|---|
| F 11 | Villany ellátottság:   | Van                            | 2 |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság:    | Vízellátás közműves hálózatról | 3 |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés:   | Közcsatorna hálózatba bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat.  | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték:        | Nincs                          | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás:           | Földgáz                        | 3 |

## A földterület értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2007 | 13 398 000               |
| F 18 | Becsült érték               | 2007 | 13 398 000               |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 19 404 000           | 19 404 000               |
| F 17.2 | Bruttó érték változás | 2007 | - 6 006 000            | 13 398 000               |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.17.

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                          |                  |           |          |
|------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|-----------|----------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Tóth István utca 9       |                  |           |          |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jele: A           | lépcsóház:       | Földszint | ajtó: 9. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:    | m <sup>2</sup> : | 33        |          |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada: | 33/321           |           |          |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            | 33/321                   |                  |           |          |
| L 06 | A lakás forgalomképessége:          | Forgalomképes            |                  | 5         |          |
|      | Vagyon típusa:                      |                          |                  |           |          |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | Komfortos                |                  | 2         |          |
| L 08 | Közműellátottság:                   | valamennyi közmű         |                  | 11        |          |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság:        | Van                      |                  | 2         |          |
| L 10 | Fűtési mód:                         | egyedi: gáz              |                  | 4         |          |
| L 11 | Melegvíz ellátottság:               | Villanybojler            |                  | 5         |          |

## A lakás helyiségei, területe

|      |                                       |                        |     |      |                  |                  |      |
|------|---------------------------------------|------------------------|-----|------|------------------|------------------|------|
| L 12 | Lakó helyiségek:                      | szoba:                 | db: | 1    | L 13             | m <sup>2</sup> : | 20.5 |
| L 14 |                                       | szoba hálófülkével:    | db: |      | L 15             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 16 |                                       | szoba étkezőfülkével:  | db: |      | L 17             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 20 |                                       | félszoba:              | db: |      | L 21             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 22 |                                       | hall:                  | db: |      | L 23             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 24 |                                       | lakó előtér:           | db: |      | L 25             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 26 | Főző helyiség fajtája:                | Főzőkonyha             |     | 1    | L 27             | m <sup>2</sup> : | 10.1 |
| L 28 | Egészségügyi helyiség:                | Fürdőhelyiség fajtája: |     |      | L 29             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: |     |      | L 31             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 31 |                                       | WC:                    | db: |      | L 32             | m <sup>2</sup> : |      |
| L 33 | Közlekedési helyiség:                 |                        |     |      | m <sup>2</sup> : |                  |      |
| L 34 | Tároló helyiség:                      | db:                    | 1   | L 35 | m <sup>2</sup> : | 2.7              |      |
| L 36 | Műterem területe:                     |                        |     |      | m <sup>2</sup> : |                  |      |
| L 37 | Egyéb helyiség:                       | db:                    |     | L 38 | m <sup>2</sup> : |                  |      |
| L 39 | A lakáshoz tartozó külső tartózkodók: |                        |     |      | m <sup>2</sup> : |                  |      |
| L 40 | A lakás területe összesen:            |                        |     |      | m <sup>2</sup> : | 33.3             |      |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |     |      | m <sup>2</sup> : | 33.3             |      |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9

L

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2015 | 2 969 688                |
| L 43 | Becsült érték               | 2015 | 6 692 599                |
| L 44 | Állagmutató                 | 5    | 60-79% - megfelelő, 68   |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 496 215              | 496 215                  |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2004 | + 1 882 114            | 2 378 329                |
| L 42.3 | Bruttó érték változás | 2005 | + 24 370               | 2 402 699                |
| L 42.4 | Bruttó érték változás | 2006 | + 470 529              | 2 873 228                |
| L 42.5 | Bruttó érték változás | 2006 | + 6 093                | 2 879 321                |
| L 42.6 | Bruttó érték változás | 2006 | + 4 667                | 2 883 988                |
| L 42.7 | Bruttó érték változás | 2015 | + 85 700               | 2 969 688                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                            |                  |          |
|------|-------------------------------------|----------------------------|------------------|----------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Tóth István utca 9         |                  |          |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jelle: A lépcsőház: | Földszint        | ajtó: 5. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:      | m <sup>2</sup> : | 25       |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada:   | 25/321           |          |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            |                            | 25/321           |          |
| L 06 | A lakás forgalomképessége:          | Forgalomképes 5            |                  |          |
|      | Vagyon típusa:                      |                            |                  |          |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | Komfortos 2                |                  |          |
| L 08 | Közműellátottság:                   | valamennyi közmű 11        |                  |          |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság:        | Van 2                      |                  |          |
| L 10 | Fűtési mód:                         | egyedi: gáz 4              |                  |          |
| L 11 | Melegvíz ellátottság:               | Villanyboyler 5            |                  |          |

## A lakás helyiségei, területe

|      |                                       |                        |            |   |      |                  |                  |
|------|---------------------------------------|------------------------|------------|---|------|------------------|------------------|
| L 12 | Lakó helyiségek:                      | szoba:                 | db:        | 1 | L 13 | m <sup>2</sup> : | 15.6             |
| L 14 |                                       | szoba hálófülkével:    | db:        |   | L 15 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 16 |                                       | szoba étkezőfülkével:  | db:        |   | L 17 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 20 |                                       | félszoba:              | db:        |   | L 21 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 22 |                                       | hall:                  | db:        |   | L 23 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 24 |                                       | lakó előtér:           | db:        |   | L 25 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 26 |                                       | Főző helyiség fajtája: | Főzőkonyha |   | 1    | L 27             | m <sup>2</sup> : |
| L 28 | Egészségügyi helyiség:                | Fürdőhelyiség fajtája: |            |   | L 29 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: |            |   | L 31 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 31 |                                       | WC:                    | db:        |   | L 32 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 33 | Közlekedési helyiség:                 |                        |            |   |      | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 34 | Tároló helyiség:                      |                        | db:        |   | L 35 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 36 | Műterem területe:                     |                        |            |   |      | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 37 | Egyéb helyiség:                       |                        | db:        |   | L 38 | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 39 | A lakáshoz tartozó külső tartózkodók: |                        |            |   |      | m <sup>2</sup> : |                  |
| L 40 | A lakás területe összesen:            |                        |            |   |      | m <sup>2</sup> : | 24.8             |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |            |   |      | m <sup>2</sup> : | 24.8             |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2006 | 373 030                  |
| L 43 | Becsült érték               | 2004 | 3 554 554                |
| L 44 | Állagmutató                 | 5    | 60-79% - megfelelő, 68   |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 2 / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

L

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 369 554              | 369 554                  |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 3 476                | 373 030                  |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.17.



lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/11

Jogi rendezettsége: Nincs

0

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                          |                  |           |           |
|------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|-----------|-----------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Tóth István utca 9       |                  |           |           |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jelle: A          | lépcsóház:       | Földszint | ajtó: 11. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:    | m <sup>2</sup> : | 26        |           |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada: | 26/321           |           |           |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            | 0/321                    |                  |           |           |
| L 06 | A lakás forgalomképessége:          | Forgalomképes            |                  | 5         |           |
|      | Vagyon típusa:                      |                          |                  |           |           |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | Komfort nélküli          |                  | 4         |           |
| L 08 | Közműellátottság:                   | villany-víz-csatorna     |                  | 9         |           |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság:        | Van                      |                  | 2         |           |
| L 10 | Fűtési mód:                         | egyedi: szilárd tüzelés  |                  | 7         |           |
| L 11 | Melegvíz ellátottság:               | Nincs                    |                  | 1         |           |

## A lakás helyiségei, területe

|      |                                       |                        |     |      |                  |                  |     |
|------|---------------------------------------|------------------------|-----|------|------------------|------------------|-----|
| L 12 | Lakó helyiségek:                      | szoba:                 | db: | 1    | L 13             | m <sup>2</sup> : | 16  |
| L 14 |                                       | szoba hálófülkével:    | db: |      | L 15             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 16 |                                       | szoba étkezőfülkével:  | db: |      | L 17             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 20 |                                       | félszoba:              | db: |      | L 21             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 22 |                                       | hall:                  | db: |      | L 23             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 24 |                                       | lakó előtér:           | db: |      | L 25             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 26 | Főző helyiség fajtája:                | Főzőkonyha             |     | 1    | L 27             | m <sup>2</sup> : | 8.3 |
| L 28 | Egészségügyi helyiség:                | Fürdőhelyiség fajtája: |     |      | L 29             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: |     |      | L 31             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 31 |                                       | WC:                    | db: |      | L 32             | m <sup>2</sup> : |     |
| L 33 | Közlekedési helyiség:                 |                        |     |      | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 34 | Tároló helyiség:                      | db:                    | 1   | L 35 | m <sup>2</sup> : | 1.5              |     |
| L 36 | Műterem területe:                     |                        |     |      | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 37 | Egyéb helyiség:                       | db:                    |     | L 38 | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 39 | A lakáshoz tartozó külső tartózkodók: |                        |     |      | m <sup>2</sup> : |                  |     |
| L 40 | A lakás területe összesen:            |                        |     |      | m <sup>2</sup> : | 25.8             |     |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |     |      | m <sup>2</sup> : | 25.8             |     |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/11

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2006 | 277 194                  |
| L 43 | Becsült érték               | 2004 | 3 519 411                |
| L 44 | Állagmutató                 | 4    | 40-59% - tűrhető, 50     |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/11

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 274 611              | 274 611                  |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 2 583                | 277 194                  |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.JAN.17.

a(z) ...../.....-...../..... iktatószámú előterjesztés 2. melléklete



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



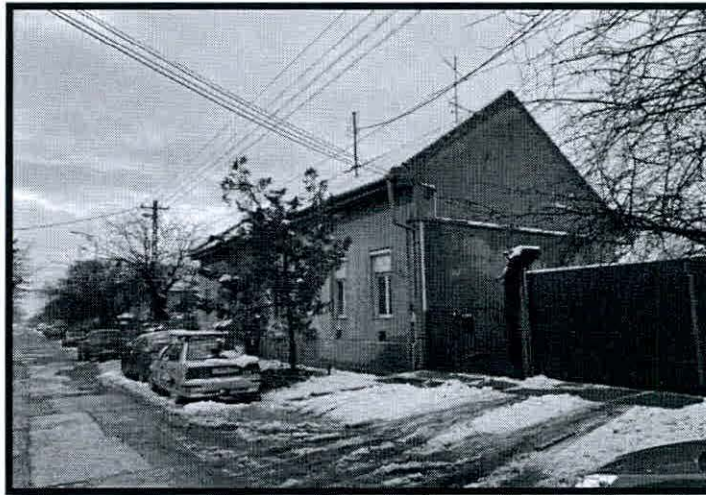
H-1085 Budapest  
Jozsef korut 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fovaros Birsag  
Cegjsz: 01-09-942852  
Adosz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatoszam: UJP-002

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVELEMENY

---

1155 Budapest, Toth Istvan utca 9. fsz. 9.



sam alatti

80130/0/A/9 hrsz-u

lakas ingatlanrol

---

Budapest, 2023. december

---

Fuggetlen | Megbizhato | Ertekmero

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító                  | : UJP-002   |
| Kerületen belüli elhelyezkedése       | : Rákospalota   |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint)       | : 1155 Budapest, Tóth István utca 9. fsz. 9.                              |
| Helyrajzi száma                       | : 80130/0/A/9   |
| Ingatlan megnevezése                  | : lakás   |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása       | : lakás   |
| Szobák száma                          | : 1   |
| Komfortfokozat                        | : komfortos   |
| Az értékelés célja                    | : Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez                        |
| Tulajdoni lap szerinti méret          | : 33 m <sup>2</sup>   |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 33 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 579 485 Ft/m <sup>2</sup> |
| Társasház telek területe              | : 924 m <sup>2</sup>  |
| Eszmei hányad                         | : 33 / 321  |
| Belső műszaki állapot                 | : jó  |
| 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: **19 120 000 Ft**  
azaz **Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **7 600 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-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.

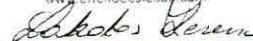
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. december 8.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 11.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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): | 1155 Budapest, Tóth István utca 9. fsz. 9.                                     |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 33,0 m <sup>2</sup>  |
| Helyrajzi száma:                 | 80130/0/A/9  |
| 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 Rákospalota városrészében, a Taksony utca – Patyolat utca és a vasúti pálya által határolt területen fekszik, a Tóth István 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:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlant befoglaló épület földszintes kialakítású, téglaeépítésű, építési ideje 1925. A társasházban összesen 11 db lakás található. A talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A tető 5 éve fel lett újítva.

A vizsgált ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni. Bejárati ajtaja műanyag szerkezet, műszaki állapota jó. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászáró műanyag szerkezetű, termo üvegezéssel ellátott ablak, melyre műanyag redőny van felszerelve. A belső tér eredetileg szoba, konyha, kamra kialakítású, de a kamrából fürdőszoba lett kialakítva. A lakás jó állapotú, felújított, a szoba laminált parkettával, a konyha és a fürdőszoba kerámia lapburkolattal fedett. Fűtése a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektorról és a konyhában lévő gáz fali fűtőről megoldott, a használati melegvizet villanybojler adja. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki.

Vízóra, villanyóra, gázóra kiépített, belmagasság 2,85 m.

Összességében jó műszaki állapotú komfortos lakás, amely a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### Épület:

|                                  |                               |                        |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Épület építési éve:              | 1925                          | <b>Műszaki állapot</b> |
| Épület szintbeli kialakítása:    | földszint                     |                        |
| Alapozás, szigetelés:            | sávalap, bitumenes szigetelés | felújítandó            |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla                         | közepes                |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | fa borított gerenda födém     | közepes                |
| Tetőszerkezete:                  | nyeregtető, cserép héjazat    | jó                     |
| Épület homlokzata:               | vakolt, színezett             | közepes                |

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| Elektromos áram:                                | kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik              | jó        |
| Vízvezeték:                                     | kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik              | jó        |
| Gázhálózat:                                     | kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik              | jó        |
| Közcsatorna:                                    | kiépített   | jó        |
| Gyengeáramú berendezés:                         | -   |           |
| Egyéb:  | -   |           |
| Belső terek felülete:                           | festett, csempézett   | jó        |
| Belső terek burkolata:                          | laminált parketta, kerámia                                  | jó        |
| Vizes helyiség(ek) felülete:                    | festett, csempézett   | jó        |
| Vizes helyiség(ek) burkolata:                   | kerámia   | jó        |
| Külső nyílászárók:                              | műanyag szerkezetes ajtók és ablakok, redőnnyel felszerelve | jó        |
| Átlagos belmagassága:                           | 2,85 m  | normál    |
| Belső nyílászárók:                              | fa szerkezetek + műanyag harmonikaajtó                      | jó        |
| Fűtési rendszer:                                | parapetes gázkonvektor és gáz fali fűtőről                  | közepes   |
| Melegvíz biztosítása:                           | villanybojler   | közepes   |
| Meglévő közmű-kiállások:                        | áram, víz, gáz  | jó        |
| Meglévő közmű mérőórák:                         | villanyóra, vízóra, gázóra                                  | jó        |
| Felújítás éve:                                  | nincs adat  |           |
| Felújítás tárgya:                               | -   |           |
| <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).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$  lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási 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 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:       | Rákospalota               |  |
| Társasház telek területe:              | 924 m <sup>2</sup>        |  |
| Eszmei hányad:                         | 33                        | / 321  |
| Albetétre jutó telek terület:          | 94,99 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>7 600 000 Ft</b>       | <b>, Hétmillió-hatszázézer- 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                    |
|   | 1155 Budapest, Tóth István utca 9. fsz. 9. | Budapest, XV. Rákos út                | Budapest, XV. Pázmány Péter | Budapest, XV. Pozsony utca |
| Alapterület                                   | 33 m <sup>2</sup>                          | 34 m <sup>2</sup>                     | 34 m <sup>2</sup>           | 36 m <sup>2</sup>          |
| Ajánlat ára:                                  |  | 19 900 000 Ft                         | 23 900 000 Ft               | 23 500 000 Ft              |
| Kínálati/eladási ár:                          |  | K (2023)                              | K (2023)                    | K (2023)                   |
|   |  | -10%                                  | -10%                        | -10%                       |
| Fajlagos egységár:                            |  | 526 765 Ft/m <sup>2</sup>             | 632 647 Ft/m <sup>2</sup>   | 587 500 Ft/m <sup>2</sup>  |
| Adat forrása:                                 |  | ingatlan.com - 33785046               | ingatlan.com - 33831815     | ingatlan.com - 33809491    |
| Értékmódosító korrekciós tényezők             |  |                                       |                             |                            |
| Eltérő alapterület                            | ingatlan-nyilvántartás                     | hasonló<br>0%                         | hasonló<br>0%               | nagyobb<br>1%              |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                | Rákospalota                                | hasonló<br>0%                         | hasonló<br>0%               | hasonló<br>0%              |
| Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.        | földszint, udvari                          | hasonló<br>0%                         | hasonló<br>0%               | hasonló<br>0%              |
| Általános műszaki állapot/színvonal           | jó   | kedvezőtlenebb<br>5%                  | hasonló<br>0%               | kedvezőbb<br>-5%           |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb) | komfortos                                  | összkomfortos<br>-5%                  | hasonló<br>0%               | hasonló<br>0%              |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)        | nincs                                      | kedvezőtlenebb<br>5%                  | hasonló<br>0%               | hasonló<br>0%              |
| építés éve, épületszerkezet                   | cca. 1920                                  | hasonló<br>0%                         | hasonló<br>0%               | hasonló<br>0%              |
| ház műszaki állapota                          | átlagos                                    | kedvezőtlenebb<br>3%                  | kedvezőbb<br>-5%            | hasonló<br>0%              |
| Összes korrekció*:                            |  | 8%                                    | -5%                         | -4%                        |
| Korrigált egységár:                           |  | 571 013 Ft/m <sup>2</sup>             | 602 267 Ft/m <sup>2</sup>   | 565 175 Ft/m <sup>2</sup>  |
| Korrigált piaci fajlagos átlagár:             |  | 579 485 Ft/m <sup>2</sup>             |                             |                            |
| Becsült piaci érték:                          |  | 19 120 000 Ft                         |                             |                            |
| azaz: Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer- 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: Rákospalotán, földszint, udvari, kerkapcsolatos lakás, gázkazán fűtéssel, és klímaberendezéssel, közepes állapotban.
2. adat: Rákospalotán, földszint, udvari, kerkapcsolatos lakás, gázkonvektoros fűtéssel, karbantartott szigetelt házban lévő lakás.
3. adat: Rákospalotán, földszint, udvari, kerkapcsolatos lakás, gázkonvektoros fűtéssel, jó-felújított műszaki állapotban.

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

| Adatok                                     | értékelt ingatlan                          | összehasonlító adat 1.           | összehasonlító adat 2.      | összehasonlító adat 3.      |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                   | 1155 Budapest, Tóth István utca 9. fsz. 9. | XV. Ker. Eötvös utca             | XV. Ker. Gábor Áron         | XV. Ker. Őrjárt             |
| ingatlan megnevezése:                      | lakás                                      | lakás                            | lakás                       | lakás                       |
| hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):   | 33   | 34                               | 23                          | 51                          |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): |  | 130 000                          | 110 000                     | 170 000                     |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó):        |  | 2023                             | 2023                        | 2023                        |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:       |  | -10%                             | -10%                        | -10%                        |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):   |  | 3 441                            | 4 304                       | 3 000                       |
| <b>KORREKCIÓK</b>                          |  |                                  |                             |                             |
| eltérő alapterület                         |  | 0%                               | -1%                         | 2%                          |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség      |  | 0%                               | -5%                         | 0%                          |
| kerületen belüli elhelyezkedés             |  | 0%                               | 0%                          | 5%                          |
| épületen belüli elhelyezkedés              |  | 0%                               | 0%                          | 0%                          |
| <b>Összes korrekció:</b>                   |  | <b>0%</b>                        | <b>-6%</b>                  | <b>7%</b>                   |
| Korrigált fajlagos alapár:                 |  | 3 445 Ft/m <sup>2</sup> /hó      | 4 046 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 3 204 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| <b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>    |  | <b>3 565 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |                             |                             |

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Rákospalotán, jó állapotú, földszinti, összkomfortos lakás.  
ingatlan.com/33843051
2. adat: Rákospalotán, felújított állapotú, saját kertrésszel, összkomfortos lakás.  
ingatlan.com/33902632
3. adat: Pestújhelyen, jó állapotú, saját kertrésszel, összkomfortos lakás.  
ingatlan.com/33839156

| <b>Hozamszámítás</b>                   |      |                             |
|--|------|-----------------------------|
| <b>Bevételek:</b>                      |      |                             |
| piaci adatok szerint bevételek :       |      | 3 565 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| Kihasználtság:                         |      | 90%                         |
| <b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b> |      | <b>1 270 566 Ft</b>         |
| <b>Költségek:</b>                      |      |                             |
| Felújítási alap:                       | 3%   | 38 117 Ft                   |
| Igazgatási költségek:                  | 2%   | 25 411 Ft                   |
| Egyéb költségek:                       | 5%   | 63 528 Ft                   |
| <b>Költségek összesen:</b>             |      | <b>127 057 Ft</b>           |
| <b>Eredmény:</b>                       |      |                             |
| Éves üzemi eredmény:                   |      | 1 143 509 Ft                |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):    | 7,0% |                             |
| <b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>    |      | <b>16 340 000 Ft</b>        |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**16 340 000 Ft**

azaz Tizenhatmillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

| Az alkalmazott módszerek                         | Számított érték<br>[Ft] | Súly<br>[%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 19 120 000 Ft           | 100%        | 19 120 000 Ft           |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | 0 Ft                    | 0%          | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | 16 340 000 Ft           | 0%          | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                         |             | <b>19 120 000 Ft</b>    |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**19 120 000 Ft**

azaz, Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer- 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 értékbefolyásoló 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. tulajdonja).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1155 Budapest, Tóth István utca 9. fsz. 9.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 120 000 Ft**  
azaz **Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. december 8.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 11.

## 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:8000004/318047/2023

2023.12.06

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 80130/0/A/9 helyrajzi szám**

1155 BUDAPEST XV.KER. Tóth István utca 9. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

**IRÉSZ**

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

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |        |               |
|-------|----|-----|--------|---------------|
| lakás | 33 | 1 0 | 33/321 | önkormányzati |
|-------|----|-----|--------|---------------|

Bejegyző határozat: 999983/1999/

**2. bejegyző határozat: 30188/1996/1996.01.02**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

**IRÉSZ**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 30188/1996/1996.01.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1155 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 1

**IRÉSZ**

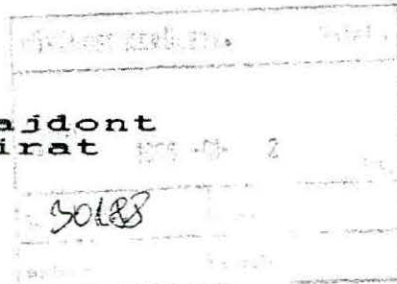
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasháztulajdon  
alapító okirat**



I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 221 sz. tulajdoni lapon, 80130 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Tóth István u. 9. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

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

II.

**Közös és külön tulajdon**

**A. Közös tulajdon**

1)

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

- I. Telek: 924 m<sup>2</sup>
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.

- 2 -

- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Padlástér a tetőszerkezettel és tetőfedéssel és padlástlépcsővel.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XIII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIV. WC előtér (5.00 m<sup>2</sup>) és 4 db WC (3.24 m<sup>2</sup>).
- XV. Udvari tárolók 11 db (47.02 m<sup>2</sup>).
- XVI. Mosókonyha (5.66 m<sup>2</sup>).
- XVII. Bejárati kapu és kerítések.
- XVIII. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.

2)

A közös tulajdon 321/321, azaz háromszázhuszonegy/háromszázhuszonegy tulajdoni hányadból áll.

*B. Külön tulajdon*

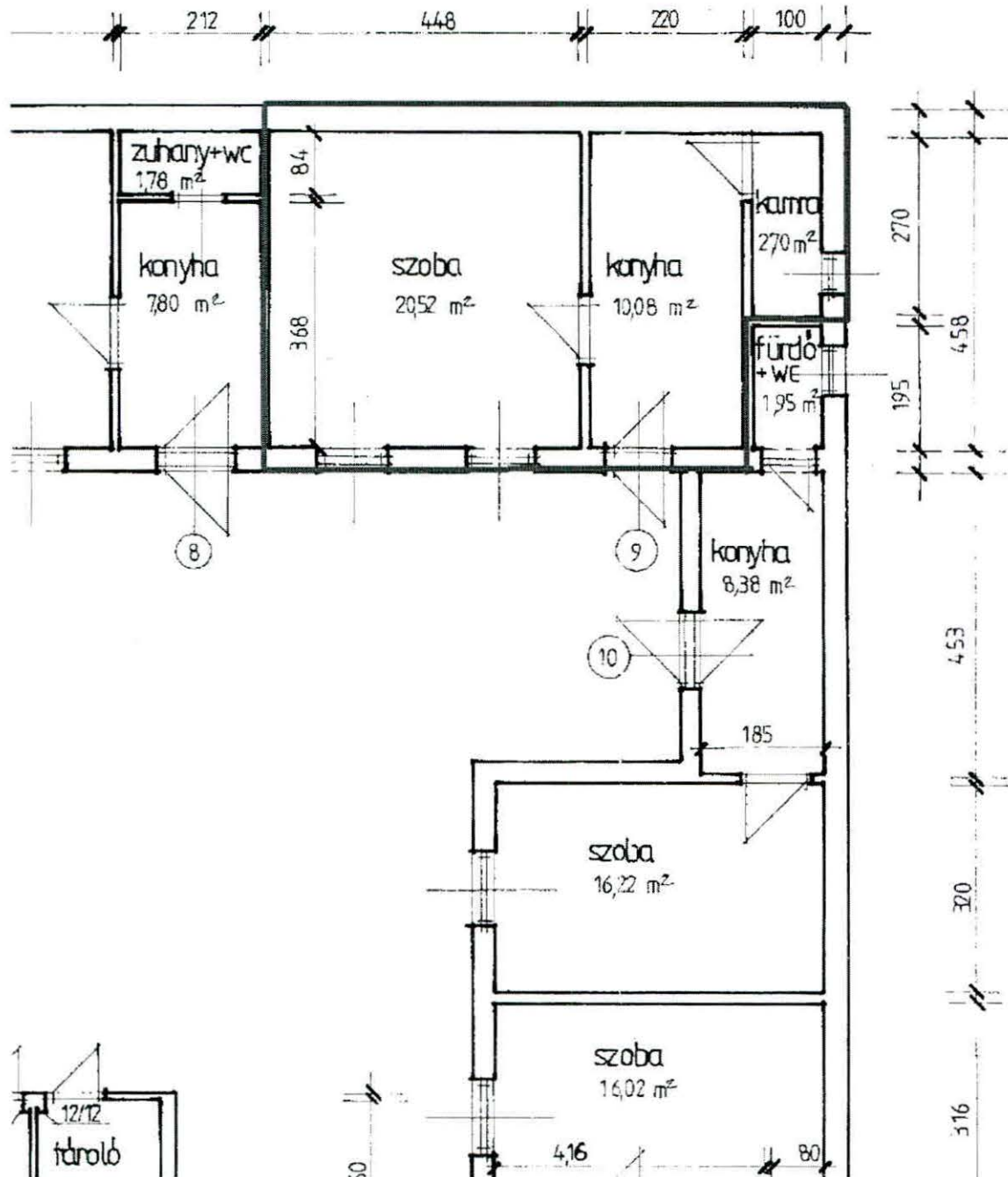
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint:

9.

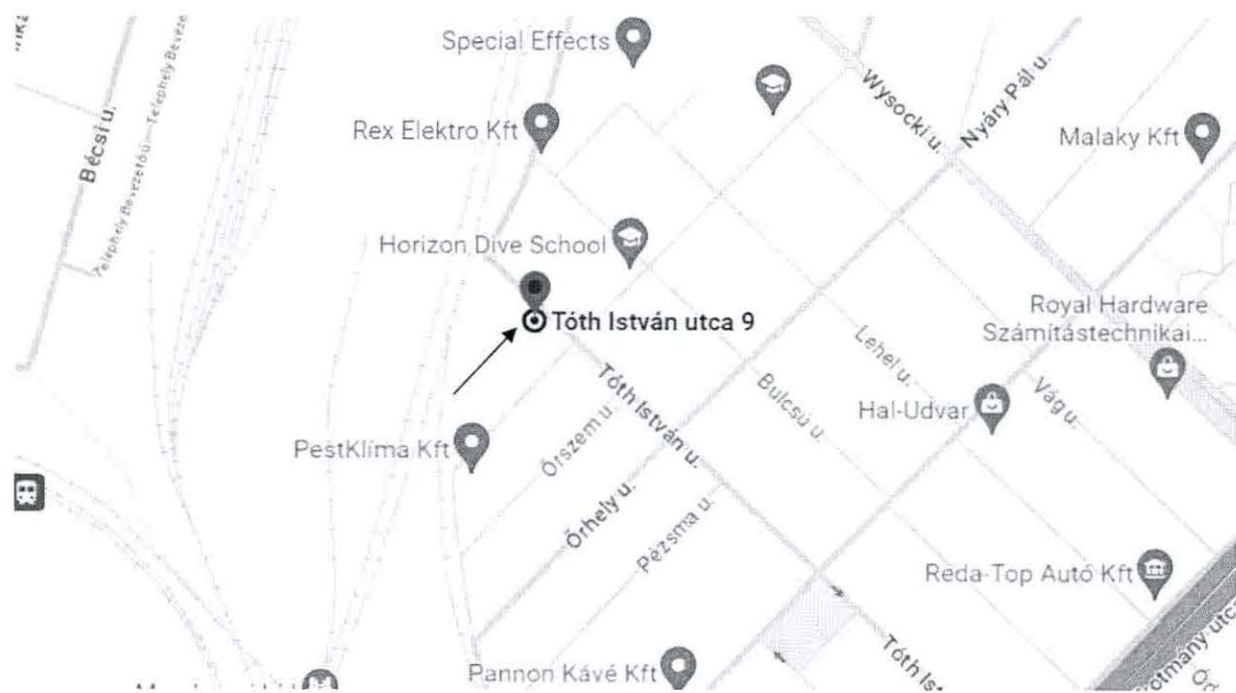
Az önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt Tóth István u. 9. földszint 9. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 33 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 33/321 eszmei hányad.



ALAPRAJZ



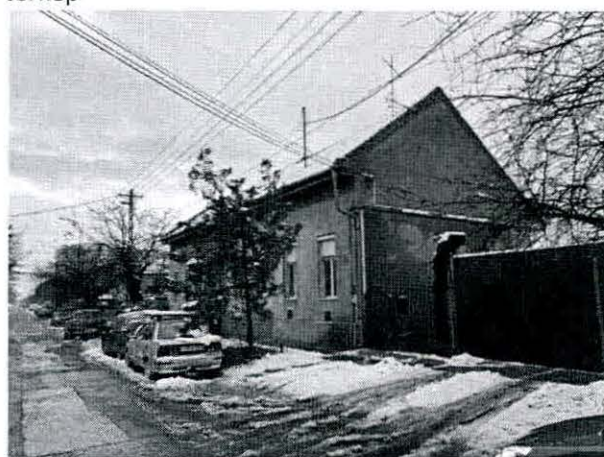
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. gázkonvektorhoz tartozó szélfogó rács



06. kapubejárat



07. kapubejárat



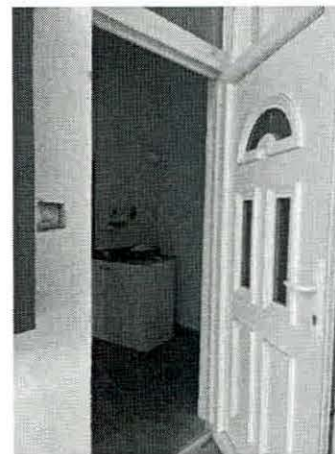
08. udvar



09. villanyóra



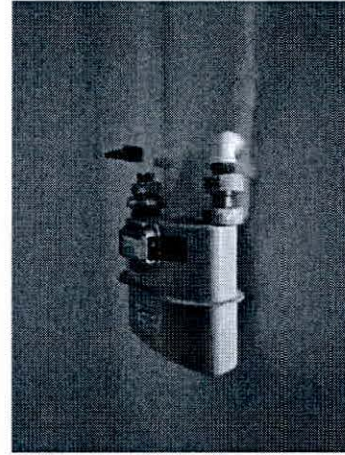
10. lakás bejárata



11. lakás bejárata



12. konyha



13. gázóra



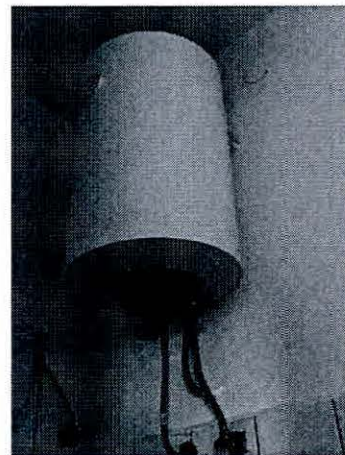
14. gáz falifűtő



15. konyha



16. vízóra



17. villanybojler



18. wc



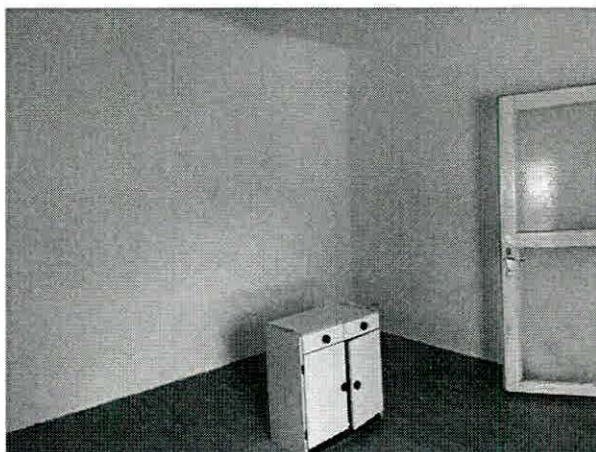
19. zuhanyzó



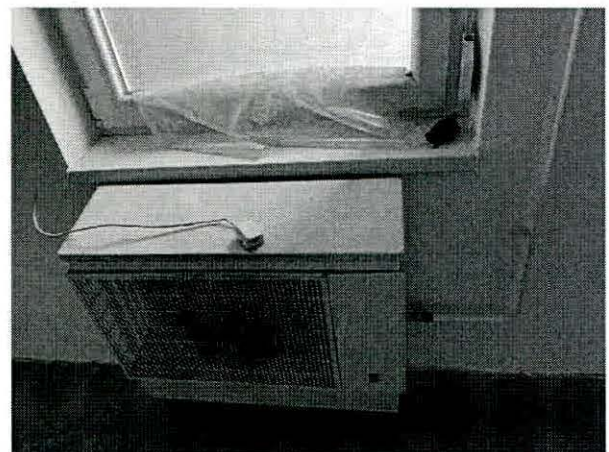
20. szoba



21. műanyag szerkezetes nyílászáró



22. szoba



23. parapetes gázkonvektor

1/ 3. sz. melléklet

T. N. Mór!

4.23. M

Budapest Főváros XV. kerület Polgármesteri Hivatal  
Vagyongazdálkodási Osztály részére  
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

|   |              |                    |
|---|--------------|--------------------|
| Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal<br>Központi Iktató 2. |              |                    |
| Iktatószám:   | U2-1537      | 23                 |
|   | 21719-1      | 23                 |
|   | 2023 NOV 28. |                    |
| 4619  | Előszám:     | Melléklet: db      |
|   |              | Ügyintéző: Nemes M |

Ingyen vásárlási kérelem

Tisztelt Vagyongazdálkodási osztály!

[REDACTED], szül: [REDACTED], [REDACTED] lakos vagyok.

A Balla Ingatlaniroda által hirdett, Önkormányzati tulajdonban lévő, Tóth István u. 9.fsz. 9.sz lakás miatt keresem önöket.

Fent említett lakást már megtekintettem még a nyáron, szándéknyilatkozatot is tettem abban a reménykedve, hogy a testvéremmel örökölt lakásunkat el tudjuk adni és abból a foglalót és a vételárat ki tudom fizetni.

Sajnos ez a meghirdetett versenytárgyalásokig nem sikerült

2023.november.20.án sikerült az eladásra kínált ingatlan vevőjével adásvételi szerződést kötni, sajnos nem egyösszegben fizeti ki a vételárat, de megcsillan a remény, hogy talán mégis sikerül az önök által kínált ingatlant megvennem.

Ezért újra egyeztettem a Balla Ingatlaniroda közvetítőjével és újra megtettem a vételi szándéknyilatkozatomat, amit mellékelve csatolok.

Meg szeretném vásárolni az ingatlant 19.120.000-forintos vételáron.

Testvérem, [REDACTED] szül: [REDACTED] (akinek lakcíme szintén az én címem) részére pedig holtig tartó haszonélvezeti jogot szeretnék rá alapítani.

Mivel kötvé vagyok az eladott ingatlan, szerződésbe foglalt fizetési határidejéhez, így biztonságban ennek az ingatlanak a kifizetését úgy tudom vállalni, hogy 2.000.000-forintot legkésőbb 2024. január 20-ig, a fennmaradt 17.120.000-forintot pedig 2024. február 20-ig tudom megfizetni. [REDACTED]

Amennyiben előbb kapnék Önöktől pozitív választ, természetesen én is azonnal tájékoztatom Önöket, amennyiben előbb rendelkezésemre áll a teljes vételár.

Mivel a környékhez nagy a kötődésem kérem segítsenek az ingatlan megvásárlásában.

Budapest.2023.november.22.

Köszönettel:

[REDACTED]

[REDACTED]