



## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 109. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86977/0/A/2, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 2., a Budapest XV. kerület, belterület 86977/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 3. a Budapest XV. kerület, belterület 86977/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bethlen Gábor u. 109. fsz.4., a Budapest XV. kerület, belterület 86977/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 5., a Budapest XV. kerület, belterület 86977/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 6., a Budapest XV. kerület, belterület 86977/0/A/10 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 10. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak (a továbbiakban: Ingatlanok) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Ingatlanokat magában foglaló, társasházzá alakított épületben 18 db lakás található, melyből a felsorolt 6 db lakás van önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon 190/547.

**Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke: 117.400.000 Ft.**

**Az Ingatlanok könyvszerinti értéke: 15.203.990 Ft (ebből: 7.353.873 Ft telek, 7.850.117 Ft épület)**

### Ingatlanok tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	6/12
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	190/547
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	190/547
Megnevezés	Lakás
Telek területe	1362 m <sup>2</sup>
Építés éve	1940
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Szerencs utca és Dugonics utca közötti szakaszon fekszik, a Bethlen Gábor utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

### 1. Bethlen Gábor u. 109. fsz. 2. lakás

#### Tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86977/0/A/2
Cím	Budapest XV., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	32 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Felújítandó
Parkolás	Az ingatlan előtt.

#### Pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>18.100.000 Ft áfamentes</b>
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023.07.28.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +23.588 Ft 2006-ban +4.469 Ft 2015-ben +609.250 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.353.873 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.238.547 Ft
Épület könyvszerinti értéke	522.511 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. március 27.**

Az értékelt ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja faszerkezet, amely ráccsal nincs védve. A belső tér felújítást igényel, a falazat penészes, dohos, melyet az elégtelen szellőzés, valamint a talajmenti vizesedés okoz. A lakás fűtését gázcirkó biztosította radiátoros hőleadókkal, de a gázcirkó el lett távolítva, így fűtés nincs. A melegvizet villanybojler szolgáltatja, melynek működése nem tesztelt. A fürdőszoba a kamrából került kialakításra, melyben WC is kiépített. A szobában laminált parketta, egyéb más helyen kerámia lapburkolat került lerakásra. A falak festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók műanyag thermo üvegezéssel ellátott szerkezetek.

#### **PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

A lakás rossz műszaki állapotú. Több helyen penész, vizesedés látható. A fa nyílászárók megfelelő állapotúak. Az elektromos hálózat megfelelő. A vizesblokk felújítandó. **Javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

#### **Főépítész nyilatkozata**



A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképeznek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 2. melléklete 3. táblázata alapján az épület egyedi védelem alatt áll.

A védettség miatt az épület felújítása során a Tkr. 74.§ előírásai betartandók. Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építési helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten 25m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) – az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet.

Az épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti őket kötelező közterület szabályozás, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosíthatók. Fentiek figyelembevételével a **tárgyi lakás elidegenítését** településrendezési szempontból **nem kifogásolom.**

## 2. Bethlen Gábor u. 109. fsz. 3. lakás

### Tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86977/0/A/3
Cím	Budapest XV., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	29 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Felújítandó
Parkolás	Az ingatlan előtt.

### Pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>17.500.000 Ft áfamentes</b>
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023.08.28.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +85.906 Ft 2004-ben +15.870 Ft 2006-ban +3.968 Ft 2006-ban +16.276 Ft 2010-ben +237.373 Ft 2010-ben +442.434 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.353.873 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.122.433 Ft
Épület könyvszerinti értéke	565.779 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. március 27.**

Az értékelt ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja rossz műszaki állapotú faszerkezetes ajtó, amely ráccsal nincs védve. A belső tér felújítást igényel, a csempe töredezett, a laminált padló házilagosan, rosszul lett lerakva. A fűtést gázkonvektor biztosítja, a meleg vizet szolgáltató villanybojler szét van szerelve, működésképtelen. A fürdőszoba a konyhából került kialakításra félfallal. A konyha és a zuhanyzó falazata festett, melyet csempe egészít ki, a szobák falait tapéta fedi, amely sok

helyen elvált a faltól, vagy hiányzik. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók faszerkezetek, üvegezésük törött.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
A lakás rossz műszaki állapotú, penészes, lelakott. A fürdőszoba a konyhából lett leválasztva, a válaszfal nincs a mennyezetig felfalazva, felújítandó. A nyílászárók nagyon rossz állapotúak, cserére szorulnak. A konyha és a szoba közötti ajtó hiányzik. <b>Javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.</b>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképének védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 2. melléklete 3. táblázata alapján az épület egyedi védelem alatt áll. A védettség miatt az épület felújítása során a Tkr. 74.§ előírásai betartandók. Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építési helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten 25m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) – az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet. Az épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti őket kötelező közterület szabályozás, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkcionak megfelelően lakásként továbbra is hasznosíthatók. Fentiek figyelembevételével a <b>tárgyi lakás elidegenítését</b> településrendezési szempontból <b>nem kifogásolom.</b>

### 3. Bethlen Gábor u. 109. fsz. 4. lakás

#### Tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86977/0/A/4
Cím	Budapest XV., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	29 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Átlagos
Parkolás	Az ingatlan előtt.

#### Pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>18.300.000 Ft áfamentes</b>
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2024.02.29.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +140.265 Ft 2006-ban +26.575 Ft 2016-ban +198.622 Ft 2016-ban +114.020Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.353.873 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.122.433 Ft
Épület könyvszerinti értéke	357.782 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. március 27.**



Az értékelt ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja hagyományos faszerkezet, melynek felső része üvegezett, ráccsal nincs védve. A fűtést gázkonvektor, a meleg vizet villanybojler adja, működésük nem tesztelt. A fürdőszoba a konyhából került kialakításra, melyet egy faszerkezetes tolóajtó választ el a konyhától. A falak festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók faszerkezetek. A padozat parketta, mettlachi és kerámia, műszaki állapotuk átlagos. A szobában egy 10,4 m<sup>2</sup>-es fémvázás fekvőgaléria kiépített, amely alatt a belmagasság 1,5 m.

#### PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

A lakás lelakott. A külső, belső nyílászárók cserére szorulnak. A burkolatok és fürdőszoba és konyha felújítandó. Az elektromos hálózat felújítandó. A falak felázottak, penészesek. **Javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

#### Főépítész nyilatkozata

A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképeznek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 2. melléklete 3. táblázata alapján az épület egyedi védelem alatt áll.

A védetség miatt az épület felújítása során a Tkr. 74.§ előírásai betartandók. Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építési helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten 25m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) – az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet.

Az épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti őket kötelező közterület szabályozás, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkcionak megfelelően lakásként továbbra is hasznosíthatók. Fentiek figyelembevételével a **tárgyi lakás elidegenítését** településrendezési szempontból **nem kifogásolom.**

#### 4. Bethlen Gábor u. 109. fsz. 5. lakás

##### Tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86977/0/A/5
Cím	Budapest XV., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	34 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Átlagos
Parkolás	Az ingatlan előtt.

##### Pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>22.200.000 Ft áfamentes</b>
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023.07.13.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +82.024 Ft 2006-ban +15.540 Ft 2009-ben +3.762.949 Ft 2009-ben +55.968 Ft 2009-ben +36.187 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú	7.353.873 Ft



földterület nyilvántartási értéke	
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.315.956 Ft
Épület könyvszerinti értéke	2.769.633 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. március 27.**

Az értékelt ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja műanyagyszerkezet, amely ráccsal nincs védve. A belső térben, a lábazati rész felől felzás látható, melyet a talajmenti vizesedés okozhat. A lakás melegvíz-ellátását és fűtését gázcirkó biztosítja, acéllemez radiátorokon keresztül. A fürdőszoba a kamrából került kialakításra, melyben WC is kiépített. A szobában laminált parketta, egyéb más helyen kerámia lapburkolat került lerakásra. A falak festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók műanyag szerkezetűek.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
A lakás karbantartott. A nyílászárók műanyagok, javítandók. A falak vizesek, penészesek. Az elektromos hálózat megfelelő. <b>Javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.</b>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképeinek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 2. melléklete 3. táblázata alapján az épület egyedi védelem alatt áll. A védettség miatt az épület felújítása során a Tkr. 74.§ előírásai betartandók. Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építési helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten 25m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) – az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet. Az épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti őket kötelező közterület szabályozás, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosíthatók. Fentiek figyelembevételével a <b>tárgyi lakás elidegenítését</b> településrendezési szempontból <b>nem kifogásolom.</b>

## 5. Bethlen Gábor u. 109. fsz. 6. lakás

### Tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86977/0/A/6
Cím	Budapest XV., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	30 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Átlagos
Parkolás	Az ingatlan előtt.

### Pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>18.900.000 Ft áfamentes</b>
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023.12.18.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +146.575 Ft 2006-ban +27.770 Ft



	2009-ben +197.490 Ft 2009-ben +294.793 Ft 2009-ben +1.494.656 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.353.873 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.161.138 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.516.082 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. március 27.**

Az értékelt ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja faszerkezet, amely ráccsal nincs védve. A belső térben, a lábazati rész felől felázás látható, melyet a talajmenti vizesedés okozhat. A lakás melegvíz-ellátását villanybojler, a fűtését gázkonvektor biztosítja. A fürdőszoba a kamrából került kialakításra, melyben WC és egy ülőkád lett kiépítve. A szobában laminált parketta, egyéb más helyen kerámia lapburkolat került lerakásra. A falak tapétázottak és festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. Az eredeti fa ablakok alsó részét műanyag szárnyú, thermo üvegezésűre cserélték.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
A lakás közepes műszaki állapotú, a többihez képest karbantartott, de penészes. Az elektromos hálózat megfelelő. Az ablakok műanyagok, a bejárati ajtó fa, jó állapotúak. A fürdőszoba felújítandó. <b>Javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.</b>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképeinek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 2. melléklete 3. táblázata alapján az épület egyedi védelem alatt áll. A védetség miatt az épület felújítása során a Tkr. 74.§ előírásai betartandók. Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építési helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten 25m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) – az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet. Az épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti őket kötelező közterület szabályozás, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosíthatók. Fentiek figyelembevételével a <b>tárgyi lakás elidegenítését</b> településrendezési szempontból <b>nem kifogásolom.</b>

## 6. Bethlen Gábor u. 109. fsz. 10. lakás

### Tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86977/0/A/10
Cím	Budapest XV., Bethlen Gábor u. 109. fsz. 10.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	36 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékcsatlakozás gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Jó
Parkolás	Az ingatlan előtt.



### Pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>22.400.000 Ft áfamentes</b>
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2024.02.29.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +120.949 Ft 2006-ban +22.915 Ft 2007-ben +2.482.093 Ft 2007-ben +10.417 Ft 2015-ben +179.534 Ft 2016-ban +243.160 Ft
Ingtatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.353.873 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.393.365 Ft
Épület könyvszerinti értéke	2.118.330 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. március 27.**

Az értékelt ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja faszerkezet, amely ráccsal nincs védve. A belső térben, a lábazati rész felől kisebb felzás látható, melyet a talajmenti vizesedés okozhat. A lakás melegvíz-ellátását villanybojler, a fűtését gázkonvektor biztosítja. A kibővített fürdőszoba a kamrából került kialakításra. A szobában laminált parketta, egyéb más helyen kerámia lapburkolat került lerakásra. A falak tapétázottak és festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók műanyag szerkezetek, melyek thermo üvegezéssel ellátottak.

#### PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

A lakás közepes állapotú. Az elektromos hálózat felújítandó. A konyha felújítandó, a fürdőszoba közepes állapotú. A szoba laminált parkettája cserélendő. A nyílászárók műanyagok, javítás, beállítás szükséges. A szobai falakon penészesedés nyomai láthatók. **Javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

#### Főépítész nyilatkozata

A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképeinek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 2. melléklete 3. táblázata alapján az épület egyedi védelem alatt áll.

A védettség miatt az épület felújítása során a Tkr. 74.§ előírásai betartandók. Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építési helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten 25m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) – az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet.

Az épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti őket kötelező közterület szabályozás, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosíthatók. Fentiek figyelembevételével a **tárgyi lakás elidegenítését** településrendezési szempontból **nem kifogásolom.**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdése szerint „üzleti vagyon esetén, ha a szerződés tárgya több vagyonelem, az értékhatár - és erre tekintettel a tulajdonosi jog gyakorlójának - meghatározására a vagyonelemek együttes vagyonkataszteri nyilvántartási értéke az irányadó”.

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”, illetve Rendelet 3/A. § (1) bekezdése szerint „a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni”.

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak”.

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 a Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján úgy kell elkészíteni, hogy: „elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

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 és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javasolom a Képviselő-testületnek a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 2., fsz. 3., fsz. 4., fsz. 5., fsz. 6. és fsz. 10. szám alatt található lakások elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával egyidőben történő értékesítését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. április „09.”

  
Csárdi Németh Angéla  
polgármester

## 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Bethlen Gábor u. 109. fsz. 2. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás, PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékelési bizonyítvány
2. számú melléklet: Bethlen Gábor u. 109. fsz. 3. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás, PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékelési bizonyítvány
3. számú melléklet: Bethlen Gábor u. 109. fsz. 4. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás, PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékelési bizonyítvány
4. számú melléklet: Bethlen Gábor u. 109. fsz. 5. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás, PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékelési bizonyítvány
5. számú melléklet: Bethlen Gábor u. 109. fsz. 6. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás, PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékelési bizonyítvány
6. számú melléklet: Bethlen Gábor u. 109. fsz. 10. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás, PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékelési bizonyítvány

## 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. április 08.

Aláírás:.....

## 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

## 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. április 08.

Aláírás:.....

## 5. Jegyzői láttamozás:

2024. április 09.

Aláírás:.....

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

## 7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.



## Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86977/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 2. szám alatti lakás megnevezésű, 32 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 18.100.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-egyszázezer forint áfamentes induló áron - a Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. fsz. 3., fsz. 4., fsz. 5., fsz. 6., és fsz. 10. szám alatti ingatlanok elidegenítésével egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 25. (döntésre)

2024. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2024. szeptember 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86977/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 3. szám alatti lakás megnevezésű, 29 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 17.500.000 Ft, azaz tizenhétmillió-ötszáz ezer forint áfamentes induló áron - a Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. fsz. 2., fsz. 4., fsz. 5., fsz. 6., és fsz. 10. szám alatti ingatlanok elidegenítésével egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 25. (döntésre)

2024. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2024. szeptember 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86977/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 4. szám alatti lakás megnevezésű, 29 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 18.300.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-háromszáz ezer forint áfamentes induló áron - a Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. fsz. 2., fsz. 3., fsz. 5., fsz. 6., és fsz. 10. szám alatti ingatlanok elidegenítésével egyidőben - árverés útján értékesíti.

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



**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. április 25. (döntésre)  
2024. július 31. (az árverés lebonyolítására)  
2024. szeptember 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás  
önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

4. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86977/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 5. szám alatti lakás megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 22.200.000 Ft, azaz huszonkettőmillió-kettőszázezer forint áfamentes induló áron - a Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. fsz. 2., fsz. 3., fsz. 4., fsz. 6., és fsz. 10. szám alatti ingatlanok elidegenítésével egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. április 25. (döntésre)  
2024. július 31. (az árverés lebonyolítására)  
2024. szeptember 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás  
önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

5. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86977/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 6. szám alatti lakás megnevezésű, 30 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 18.900.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-kilencszázezer forint áfamentes induló áron - a Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. fsz. 2., fsz. 3., fsz. 4., fsz. 5., és fsz. 10. szám alatti ingatlanok elidegenítésével egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. április 25. (döntésre)  
2024. július 31. (az árverés lebonyolítására)  
2024. szeptember 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás  
önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

6. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86977/0/A/10 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 10. szám alatti lakás megnevezésű, 36 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 22.400.000 Ft, azaz huszonkettőmillió-négyszázezer



forint áfamentes induló áron - a Budapest, XV. kerület Bethlen Gábor utca 109. fsz. 2., fsz. 3., fsz. 4., fsz. 5., és fsz. 6. szám alatti ingatlanok elidegenítésével egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. április 25. (döntésre)

2024. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2024. szeptember 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

#### **Jogsabályi hivatkozások:**

- *a nemzeti vagyonról 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 vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (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, 3/A. § (1) bekezdése, 4. § (1) és (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. § (1) és (7) bekezdése.*

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



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 ÁPR 8.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2024 ÁPR 08.  
.....hó.....n





a(3) ...../...../2024. iktatószámú előterjesztés 1.1. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal:

1 / 1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/92216/2024

2024.03.25

#### BUDAPEST XV.KER.

**Belterület** 86977/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 109. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

#### I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	32	1 0	32/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 130167/1/1998/1998.06.08

1. bejegyző határozat: 130167/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

#### II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130167/1/1998/98.06.08

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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

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> :	1362
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%. 64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna 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	2016	7 353 873
F 18	Becsült érték	2016	7 353 873

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 935 839	10 935 839
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 1 045 777	9 890 062
F 17.3	Bruttó érték változás	2008	- 486 396	9 403 666
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	8 870 734
F 17.5	Bruttó érték változás	2015	- 704 845	8 165 889
F 17.6	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	7 632 957
F 17.7	Bruttó érték változás	2016	- 279 084	7 353 873

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám:

86977

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:	Bethlen Gábor utca 109	
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> : 1362	
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 védetség:	Helyi védeettsége van	1	

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
------	--	---



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

I

## 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:	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	2016		18 445 509
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		36 800 996
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 109			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		32
L 04		közös tulajdoni hányada:	32/547		
L 05	A lakásból résztulajdon:	32/547			
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> :	15.8
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	6.6
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> :	6.6
L 28	Egész-ségügyi 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> :	3.4
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> :	32.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> :	32.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 6./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/2

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	637 307
L 43	Becsült érték	2015	3 640 838
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

lapszám: 6./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/2



A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 23 588	23 588
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 469	28 057
L 42.3	Bruttó érték változás	2015	+ 609 250	637 307

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁR.25.



Ingatlan adatlap								
Bethlen Gábor utca 109.								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	18	6	0	0	0	0
Leírása, állapota	Az épület felújítandó. (Tető, pince földem, tűzfal)							
cím		helységek						
<b>Bethlen Gábor utca 109. fszt. 2.</b>		szoba	1	fürdő				
Hrsz:	86977/0/A/2	fél szoba		WC				
m <sup>2</sup>	32	konyha	1	fürdő/WC	1			
komfort fokozat	összkomfortos	étkező/gardrób/előszoba		erkély				
bérlő/bérlőtárs		együtt lakó/k						
üres								
2023.07.28								
Szerződés típusa		érvényes szerződés		megjegyzés				
Lakás leírása	A lakás rossz műszaki állapotú. Több helyen penész, vizesedés látható. A fűtés elektromos, a melegvizet villanybojler biztosítja. A villanyóra 25 A, feltöltős. A konyhában villanytűzhely van. A lakás korábbi gázfűtése megszüntetésre került, a rossz állapotú radiátorok fent maradtak. Gázszolgáltatás nincs a lakásban. A fa nyílászárók megfelelő állapotúak. Az elektromos hálózat megfelelő. A vizesblokk felújítandó.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.							
<b>Fotók</b>								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0151
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 86977/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 566 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1362 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 32 / 547
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: **18 100 000 Ft**  
azaz **Tizennyolcmillió-egyszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **6 370 000 Ft**  
azaz **Hatmillió-háromszázhetvenezer- 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.

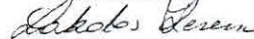
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.





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: 8000004/92217/2024

2024.03.25

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 86977/0/A/3 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 109. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	29	1 0	29/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 130167/1/1998/1998.06.08

## 1. bejegyző határozat: 130167/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130167/1/1998/98.06.08

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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1362
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2016	7 353 873
F 18	Becsült érték	2016	7 353 873

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 935 839	10 935 839
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 1 045 777	9 890 062
F 17.3	Bruttó érték változás	2008	- 486 396	9 403 666
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	8 870 734
F 17.5	Bruttó érték változás	2015	- 704 845	8 165 889
F 17.6	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	7 632 957
F 17.7	Bruttó érték változás	2016	- 279 084	7 353 873

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám:

86977

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:	Bethlen Gábor utca 109		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:			Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:			ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 1362
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:				<input type="text"/>
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 :	<input type="text"/> 1
I 13	Műemléki és természeti védelem:			Helyi védelem van	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:			<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:			<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:			<input type="text"/>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17				/
------	--	--	--	---



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

I

## 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:	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	2016		18 445 509
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		36 800 996
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/3

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 109		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	29
L 04		közös tulajdoni hányada:	29/547	
L 05	A lakásból résztulajdon:	29/547		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany		5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	19.3	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		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> :	7.3	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.8
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> :	29.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	29.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 5. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/3

L

## A lakás értékeadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	801 827
L 43	Becsült érték	2010	3 661 583
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/3

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 85 906	85 906
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 15 870	101 776
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 3 968	105 744
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 16 276	122 020
L 42.5	Bruttó érték változás	2010	+ 237 373	359 393
L 42.6	Bruttó érték változás	2010	+ 442 434	801 827

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Ingatlan adatlap								
Bethlen Gábor utca 109.								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	18	6	0	0	0	0
Leírása, állapota	Az épület felújítandó. (tető, pincefödém, tűzfal)							
cím			helyiségek					
<b>Bethlen Gábor utca 109. fszt. 3.</b>			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	86977/0/A/3		fél szoba		WC			
m <sup>2</sup>	29		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba		erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
üres								
2023.08.28								
Szerződés típusa	érvényes szerződés				megjegyzés			
Lakás leírása	A lakás rossz műszaki állapotú, penészes, lelakott. A fűtés gázkonvektor, a melegvizet villanybojler biztosítja. A fürdőszoba a konyhából lett leválasztva, a válaszfal nincs a mennyezetig felfalazva, felújítandó. A villanyóra 25 A, feltöltős. A nyílászárók nagyon rossz állapotúak cseréire szorulnak. A konyha és a szoba közötti ajtó hiányzik.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.							
<b>Fotók</b>								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0152
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 86977/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 602 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1362 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 29 / 547
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: **17 500 000 Ft**  
azaz **Tizenhétmillió-ötszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **5 780 000 Ft**  
azaz **Ötmillió-hétszáznyolcvanezer- 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 : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.





a(3) Budapest Főváros - 2024. évi költségvetési előterjesztés 3.1. melléklete  
Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbizottság  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/92218/2024

2024.03.25

## BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86977/0/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 109. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

## I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	29	1 0	29/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 130167/1/1998/1998.06.08

## 1. bejegyző határozat: 130167/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130167/1/1998/98.06.08

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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2	
F 02	A művelési ág jellege:			
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1362
F 04	A terület aranykorona értéke:		<input type="text"/>	.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:	Zártsorú		4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%:	64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:			

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna 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	2016	7 353 873
F 18	Becsült érték	2016	7 353 873

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 935 839	10 935 839
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 1 045 777	9 890 062
F 17.3	Bruttó érték változás	2008	- 486 396	9 403 666
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	8 870 734
F 17.5	Bruttó érték változás	2015	- 704 845	8 165 889
F 17.6	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	7 632 957
F 17.7	Bruttó érték változás	2016	- 279 084	7 353 873

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám:

86977

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:	Bethlen Gábor utca 109
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> :	1362
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 védetség:	Helyi védeettsége van	1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
------	--	---

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

/

## 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:	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	2016		18 445 509
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		36 800 996
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/4

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 109			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		29
L 04		közös tulajdoni hányada:	29/547		
L 05	A lakásból résztulajdon:	29/547			
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
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> :	5.6
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	3.3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		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> :	28.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	29

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/4

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	479 482
L 43	Becsült érték	2016	3 265 907
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/4

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 140 265	140 265
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 26 575	166 840
L 42.3	Bruttó érték változás	2016	+ 198 622	365 462
L 42.4	Bruttó érték változás	2016	+ 114 020	479 482

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Ingatlan adatlap								
Bethlen Gábor utca 109.								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	<small>igen/nem</small>	<small>igen/nem/ptk/kénysz.</small>	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	18	6	0	0	0	0
Leírása, állapot	Az épület felújítandó. (tető, pincefödém, tűzfal)							
cím			helyiségek					
<b>Bethlen Gábor utca 109. fszt. 4.</b>			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	86977/0/A/4		fél szoba		WC			
m <sup>2</sup>	29		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba		erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
üres								
2024.02.29								
Szerződés típusa		érvényes szerződés	megjegyzés					
Lakás leírása	A lakás lelakott. A külső, belső nyílászárók cserére szorulnak. A burkolatok és fürdőszoba és konyha felújítandó. A fűtést gázkonvektor a melegvizet villanybojler biztosítja. Az elektromos hálózat felújítandó. A villanyóra 25A. A falak felázottak, penészesek. A szobában fa galéria került kialakításra.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.							
Fotók								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0153
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 86977/0/A/4
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 632 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1362 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 29 / 547
Belső műszaki állapot	: átlagos
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: **18 300 000 Ft**  
azaz **Tizennyolcmillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **5 780 000 Ft**  
azaz **Ötmillió-hétszáznyolcvanezer- 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 : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 89  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesok.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



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

Oldal: 1 / 1

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

Megrendelés szám: 8000004/92219/2024

2024.03.25

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 86977/0/A/5 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 109. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	34	1 0	34/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 130167/1/1998/1998.06.08

## 1. bejegyző határozat: 130167/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130167/1/1998/98.06.08

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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

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> :	1362
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna 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	2016	7 353 873
F 18	Becsült érték	2016	7 353 873

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 935 839	10 935 839
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 1 045 777	9 890 062
F 17.3	Bruttó érték változás	2008	- 486 396	9 403 666
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	8 870 734
F 17.5	Bruttó érték változás	2015	- 704 845	8 165 889
F 17.6	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	7 632 957
F 17.7	Bruttó érték változás	2016	- 279 084	7 353 873

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám:

86977

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:	Bethlen Gábor utca 109
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> :	1362
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:	Helyi védettsége van	1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
------	--	---



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

## 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 szolgáltatást 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	2016		18 445 509
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		36 800 996
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 109			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	34	
L 04		közös tulajdoni hányada:	34/547		
L 05	A lakásból résztulajdon:	34/547			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1	
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	20.3
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		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	db:	1	L 27	m <sup>2</sup> :	11
L 28	Egész-ségügyi 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> :	2.5
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> :		33.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> :		33.8

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/5

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	3 952 668
L 43	Becsült érték	2009	7 235 128
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tûrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/5

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 82 024	82 024
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 15 540	97 564
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 3 762 949	3 860 513
L 42.4	Bruttó érték változás	2009	+ 55 968	3 916 481
L 42.5	Bruttó érték változás	2009	+ 36 187	3 952 668

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Bethlen Gábor utca 109.								
Épület	társasaház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	<small>igen/nem</small>	<small>igen/nem/ptk/kénysz.</small>	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	18	6	0	0	0	0
Leírása, állapota	Az épület felújítandó. (tető, pincefödém, tűzfal)							
cím		helységek						
<b>Bethlen Gábor utca 109. fszt. 5.</b>		szoba	1	fürdő				
Hrsz:	86977/0/A/5	fél szoba		WC				
m <sup>2</sup>	34	konyha	1	fürdő/WC	1			
komfort fokozat	összkomfortos	étkező/gardrób/előszoba		erkély				
bérlő/bérlőtárs		együtt lakó/k						
üres								
2023.07.13								
Szerződés típusa	érvényes szerződés			megjegyzés				
Lakás leírása	A lakás karbantartott. A nyílászárók műanyagok, javítandók. A fűtés és melegvíz kombi cirkóról ellátott. A falak vízesek, penészesek. Az elektromos hálózat megfelelő.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.							
<b>Fotók</b>								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0154
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 5.
Helyrajzi száma	: 86977/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 34 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 34 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 653 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1362 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 34 / 547
Belső műszaki állapot	: átlagos
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: **22 200 000 Ft**  
azaz **Huszonkettőmillió-kettőszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **6 770 000 Ft**  
azaz **Hatmillió-hétszázhetvenezer- Ft .**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.





a(3) ...../...../2024. iktatószámú előterjesztés 5.1. melléklete  
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:8000004/92220/2024

2024.03.25

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 86977/0/A/6 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 109. földszint. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"

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

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

lakás	30	1 0	30/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 130167/1/1998/1998.06.08

**1. bejegyző határozat: 130167/1/1998/98.06.08**

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 130167/1/1998/98.06.08

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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

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> :	1362
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna 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	2016	7 353 873
F 18	Becsült érték	2016	7 353 873

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 935 839	10 935 839
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 1 045 777	9 890 062
F 17.3	Bruttó érték változás	2008	- 486 396	9 403 666
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	8 870 734
F 17.5	Bruttó érték változás	2015	- 704 845	8 165 889
F 17.6	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	7 632 957
F 17.7	Bruttó érték változás	2016	- 279 084	7 353 873

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám:

86977

Jogi rendezettség: 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:	Bethlen Gábor utca 109
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> :	1362
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:	Helyi védettsége van	1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
------	--	---

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

/

## Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni 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:	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	2016		18 445 509
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		36 800 996
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 13. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/6

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 109		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	30
L 04		közös tulajdoni hányada:	30/547	
L 05	A lakásból résztulajdon:	30/547		
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:	Gázboyler		4

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	20.3
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		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:			L 27	m <sup>2</sup> :	7.7	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		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> :	30.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> :	30.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 13. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/6

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	2 161 284
L 43	Becsült érték	2009	5 043 514
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 13./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/6

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 146 575	146 575
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 27 770	174 345
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 197 490	371 835
L 42.4	Bruttó érték változás	2009	+ 294 793	666 628
L 42.5	Bruttó érték változás	2009	+ 1 494 656	2 161 284

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Bethlen Gábor utca 109.								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	18	6	0	0	0	0
Leírása, állapota	Az épület felújítandó. (tető, pincefödém, tűzfal)							
cím			helységek					
<b>Bethlen Gábor utca 109. fszt. 6.</b>			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	86977/0/A/6		fél szoba		WC			
m <sup>2</sup>	30		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba		erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
üres								
2023.12.18								
Szerződés típusa		érvényes szerződés	megjegyzés					
Lakás leírása	A lakás közepes műszaki állapotú, a többihez képest karbantartott, de penészes. A fűtés gázkonvektor, a melegvizet villanybojler biztosítja. A villanyóra 16 A, feltöltős. Az elektromos hálózat megfelelő. Az ablakok műanyagok, a bejárati ajtó fa, jó állapotúak. A fürdőszoba felújítandó.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.							
Fotók								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0155
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 6.
Helyrajzi száma	: 86977/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 630 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1362 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 30 / 547
Belső műszaki állapot	: átlagos
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: **18 900 000 Ft**  
azaz **Tizennyolcmillió-kilencszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **5 980 000 Ft**  
azaz **Ötmillió-kilencszáznolcvanezer- 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 : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



2024. évi költségvetési előterjesztés 6.1. melléklete  
Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92221/2024

2024.03.25

## BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86977/0/A/10 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 109. földszint. ajtó:10. "felülvizsgálat alatt"

## I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	36	1 0	36/547	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 130167/1/1998/1998.06.08

## 1. bejegyző határozat: 130167/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130167/1/1998/98.06.08

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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

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> :	1362
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna 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	2016	7 353 873
F 18	Becsült érték	2016	7 353 873

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 10 935 839	10 935 839
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 1 045 777	9 890 062
F 17.3	Bruttó érték változás	2008	- 486 396	9 403 666
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	8 870 734
F 17.5	Bruttó érték változás	2015	- 704 845	8 165 889
F 17.6	Bruttó érték változás	2015	- 532 932	7 632 957
F 17.7	Bruttó érték változás	2016	- 279 084	7 353 873

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám:

86977

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:	Bethlen Gábor utca 109
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> :	1362
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:	Helyi védettsége van	1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/
------	--	---

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg: 11222 - 286

Helyrajzi szám: 86977

/

## Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni 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:	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	2016		18 445 509
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		36 800 996
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 12. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/10

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 109		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 10.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	36
L 04		közös tulajdoni hányada:	36/547	
L 05	A lakásból résztulajdon:		36/547	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
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:	Villanyboyler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	23.3
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		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> :	10.9
L 28	Egész-ségügyi 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> :	1.4
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	35.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	35.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 12. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/10

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	3 059 068
L 43	Becsült érték	2016	6 600 153
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 12./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 286

Helyrajzi szám 86977

A/10

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 120 949	120 949
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 22 915	143 864
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 2 482 093	2 625 957
L 42.4	Bruttó érték változás	2007	+ 10 417	2 636 374
L 42.5	Bruttó érték változás	2015	+ 179 534	2 815 908
L 42.6	Bruttó érték változás	2016	+ 243 160	3 059 068

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Ingatlan adatlap								
Bethlen Gábor utca 109.								
Épület	társasaház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	<small>igen/nem</small>	<small>igen/nem/ptk/kénysz.</small>	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	18	6	0	0	0	0
Leírása, állapota	Az épület felújítandó. (tető, pincefödém, tűzfal)							
cím			helységek					
Bethlen Gábor utca 109. fszt. 10.			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	86977/0/A/10		fél szoba		WC			
m <sup>2</sup>	36		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba		erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
üres								
2024.02.29								
Szerződés típusa		érvényes szerződés	megjegyzés					
Lakás leírása	A lakás közepes állapotú. A fűtést gázkonvektor a melegvizet villanybojler biztosítja. Az elektromos hálózat felújítandó. A villanyóra 20 A. A konyha felújítandó, a fürdőszoba közepes állapotú. A szoba laminált parketta cserélendő. A nyílászárók műanyagok, javítás, beállítás szükséges. A szobai falakon penészesedés nyomai láthatók.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.							
Fotók								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0156
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor u. 109. fsz. 10.
Helyrajzi száma	: 86977/0/A/10
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 36 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 36 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 621 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1362 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 36 / 547
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: **22 400 000 Ft**  
azaz **Huszonkettőmillió-négyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **7 170 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-egyszázhetvenezer- 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.

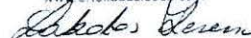
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.