

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Cserba Elemér utca 43. fsz. 5. szám alatti ingatlan
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Jóváhagyott előterjesztés

2024 ÁPR 11.

Átvette:

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 90404/2/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Cserba Elemér utca 43. fsz. 5. társasházban 5 db lakás található, melyből 2 db lakás van önkormányzati tulajdonban.

Az önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 370/1000.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás értéke 22.900.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 5.172.763 Ft (ebből: 2.848.820 Ft telek és 2.323.943 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Cserba Elemér utca 43. fsz. 5. ingatlanról

1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	370/1000
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	201/1000
Megnevezés	lakás
Telek területe	528 m ²
Építés éve	1930-1940
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-2

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Vécsey Károly utca és a Mátyás utca közötti szakaszon fekszik, a Cserba Elemér utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

2. A lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90404/2/A/5
Cím	Budapest XV., Cserba Elemér utca 43. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	44 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - konyha - előszoba - fürdő+wc

Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna - vezetékes gáz
Állapot	felújítandó

Az ingatlan az utcafront legtávolabbi lakása, melyet 2021-ben felújítottak, műszakilag azonban gyenge- házilagos kivitelben készült. Az ablakok műanyag szerkezetűek. A padozat laminált parketta, magaszfényű kerámia, azonban a kivitelezés házilagos, hiányos, a burkolat több helyen instabil és feltöredezett. A falak penészesek, főként a fedett verandán, az egész lakásra jellemző a dohos szag és a penészesedés, ami az elégtelen szigetelés, a hőhidas szerkezetek miatt alakulhatott ki, valamint a szellőztetés hiánya okozhatja. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, a fűtést gázkonvektor biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres. A lakáshoz tartozik még a „B” épületben elhelyezkedő 4,94 m²-es fűskamra.

3. A fsz. 5. számú lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	22.900.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023. december 14.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +293.130 Ft 2006-ban +73.282 Ft 2007-ben +1.887.870 Ft 2008-ban +1.185.936 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	5.244.096 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	2.848.820 Ft
Épület könyvszerinti értéke	2.323.943 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

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

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
A lakást a bérlő néhány éve felújította. A beépített veranda oldalfala vizesedik injekálás után is. A lakás több helyisége penészes. Az előszoba és konyhaaljzat megsüllyedt, az egyik válaszfalon repedés látható. A lakás felújítási költsége nagyon magas lenne, ezért gazdaságtalan, a PALOTA-HOLDNIG Zrt. a lakás elidegenítését javasolja.	
Főépítész nyilatkozata	
Az épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével a tárgyi lakás elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.	

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 a Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „a vételre történő kijelölről és a felajánlásról a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkorl költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt”.

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „a nemzeti vagyronról 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. A (7) bekezdés alapján „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) bekezdése alapján „helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg”.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdése alapján „a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]”.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

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

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

Budapest, 2024. április 11.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. sz. melléklet: Cserba Elemér u. 43. fsz. 5. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Cserba Elemér u. 43. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Cserba Elemér u. 43. fsz. 5. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. április 10.

Aláírás:.....

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. április 11.

Aláírás:.....

4. Jegyzői láttamozás:

2024. április 11.

Aláírás:.....

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90404/2/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Cserba Elemér utca 43. fsz. 5. szám alatti, 44 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 22.900.000 Ft, azaz huszonkettőmillió-kilencszázezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. április 17. (döntésre)

2024. július 31. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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

Jogszabályi hivatkozások:

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

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviseleti Csoportnak
leadva:
2024. ÁPR 10.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2024. ÁPR 11.
.....hón



a(3)/.....-...../2024. iktatászámi előterjesztés 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: 8000004/92835/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90404/2/A/5 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Cserba Elemér út 43. 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	44	1 0	201/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 183349/1/2003/03.05.27

1. bejegyző határozat: 183349/1/2003/03.05.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183349/1/2003/03.05.27

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 59

Helyrajzi szám:

90404/2

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	528
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:		
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:		
F 12	Ivóvíz ellátottság:		
F 13	Szennyvíz elvezetés:		
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzvíz vezeték:		
F 16	Gáz ellátás:		

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	5 244 096
F 18	Becsült érték	2003	5 244 096

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 59

Helyrajzi szám: 90404/2

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 244 096	5 244 096

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.APR.09.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 59

Helyrajzi szám:

90404/2

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házsám:	Cserba Elemér út 43
I 05		Út, utca, házsám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	528
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 59

Helyrajzi szám:

90404/2

I

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:	Palota Holding ZRt.	
		cím:	1156 Bp. XV., Szarznád u. 4-6.	

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		9 782 008
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		18 281 422
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 59

Helyrajzi szám: 90404/2

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Cserba Elemér út 43			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :		44
L 04		közös tulajdoni hányada:	201/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	201/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2	
L 08	Közműellátottság:	villany-víz		6	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	18	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m ² :	3.8	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	1.9	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.2	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :		
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	2.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	4.9	
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m ² :	4.8	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	44.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	44.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 59

Helyrajzi szám: 90404/2

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2008	3 440 218
L 43	Becsült érték	2008	7 614 036
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 59

Helyrajzi szám: 90404/2

A/5

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 293 130	293 130
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 73 282	366 412
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 1 887 870	2 254 282
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 1 185 936	3 440 218

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Épület	Cserba E. u. 43.							
	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kétnysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	5	2	1	0	0	0
Leírása, állapota	PTK alapján működő társasház. Az épület karbantartott, közepes állapotú.							
cím			helyiségek					
Cserbe E. u. 43. fszt. 5.			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	90404/2/A/5		fél szoba		WC	1		
m ²	44		konyha	1	fürdő/WC			
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba	1	erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
üres								
2023.12.14								
Szerződés típusa		érvényes szerződés	megjegyzés					
Lakás leírása	A lakást a bérlő néhány éve felújította. A beépített veranda oldalfala vízesedik injektálás után is. A lakás több helyisége penészes. Az előszoba és konyha aljzat megsüllyedt, az egyik válaszfalon repedés látható. A lakás felújítási költsége nagyon magas lenne, ezért gazdaságtalan.							
Javaslat	A PALOTA-HOLDING Zrt. a lakás elidegenítését javasolja.							
Fotók								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0161

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Cserba Elemér út 43. fsz. 5.



szám alatti

90404/2/A/5 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0161
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Cserba Elemér út 43. fsz. 5.
Helyrajzi száma	: 90404/2/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 44 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 44 m ² Fajlagos m ² ár: 520 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 528 m ²
Eszmei hányad	: 201 / 1000
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: **22 900 000 Ft**
azaz **Huszonkettőmillió-kilencszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **8 490 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-négyszázkilencvenezer- 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.

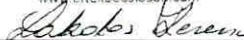
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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.ertekbecslesok.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1152 Budapest, Cserba Elemér út 43. fsz. 5.
Tulajdoni lap szerinti területe: 44,0 m²
Helyrajzi száma: 90404/2/A/5
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Vécsey Károly utca és a Mátyás utca közötti szakaszon fekszik, a Cserba Elemér úton. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratái biztosítanak, a megállók kb. 30-300 méterre elérhetők. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-,és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetők.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület vélelmezhetően az 1930/40-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá, a zárófödém borított fa szerkezet. A fa ácsszerkezetű magastető cserépfedéssel ellátott, ereszcatorna kiépített, a felszíni csapadékelvezetés megoldott. A társasház albetétei előtt lévő telkeket önállóan lekerítették a lakók, feltehetően szabálytalanul.

A vizsgált lakás az utcafront legtávolabbi lakása, melyet 2021-ben felújítottak, műszakilag azonban gyenge-házilagos kivitelben készült. Az ablakok műanyagszerkezetesek, a szobai ablakok szúnyoghálós és redőnnyel felszereltek. A padozat laminált parketta, magassfényű kerámia, azonban a kivitelezés házilagos, hiányos, a burkolat több helyen instabil és feltöredezett. A falak penészesek, főként a fedett verandán, az egész lakásra jellemző a dohos szag és a penészesedés, ami az elégtelen szigetelés, a hőhidas szerkezetek miatt alakulhatott ki, valamint a szellőztetés hiánya okozhatja. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos energia, gáz és víz hitelesített mérőórával mért. Fűtést gázkonvektor biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres. Belmagasság 2,96 m. A lakáshoz tartozik még a „B” épületben elhelyezkedő 4,94 m²-es fűskamra.

Az ingatlan műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Épület:

Épület építési éve:	1930/40-es évek	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	színezett vakolattal ellátott	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	2,96 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	2021	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költséget.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téгла épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	528 m ²	
Eszmei hányad:	201	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	106,13 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	8 490 000 Ft	, Nyolcmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1152 Budapest, Cserba Elemér út 43. fsz. 5.	Budapest, XV. Rádda Barnen	Budapest, XV. Bartók Béla	Budapest, XV. Kolozsvár
Alapterület	44 m ²	42 m ²	48 m ²	54 m ²
Ajánlat ára:		23 400 000 Ft	29 990 000 Ft	33 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		501 429 Ft/m ²	562 313 Ft/m ²	558 333 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 33940946	ingatlan.com - 33454594	ingatlan.com - 33832088
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	kisebb -1%	nagyobb 1%	nagyobb 3%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	kedvezőbb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	hasonló 0%	hasonló 0%	emeleti -5%
Általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	felújítandó 0%	felújítandó 0%	felújítandó 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	villanyfűtés 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	penészedés	kedvezőtlenebb -5%	kedvezőtlenebb -5%	kedvezőtlenebb -5%
építés éve, épületszerkezet	1930/40-es évek	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-1%	-4%	-7%
Korrigált egységár:		498 086 Ft/m ²	541 694 Ft/m ²	521 111 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		520 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		22 900 000 Ft		
azaz: Huszonkettőmillió-kilencszázezer- Ft .				

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

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
2. adat: gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
3. adat: villany fűtéssel ellátott, 2. emeleti felújítandó műszaki állapotú, 2 szobás komfortos lakás.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1152 Budapest, Cserba Elemér út 43. fsz. 5.	Bp., XV. Ker. Népfelkelő	Bp., XV. Ker. Pázmány Péter	Bp., XV. Ker. Klapka György
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	44	50	52	42
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	180 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 340	3 115	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-9%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		2 237 Ft/m ² /hó	2 829 Ft/m ² /hó	3 464 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 843 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított, földszinti lakás, 1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/33951473
2. adat: Újszerű, földszinti lakás, 2 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/32449849
3. adat: Felújított, földszinti lakás, 1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/33997891

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 843 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 350 994 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	40 530 Ft
Igazgatási költségek:	2%	27 020 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 550 Ft
Költségek összesen:		135 099 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 215 894 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		17 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 400 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-négyszázezer Ft.**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	22 900 000 Ft	100%	22 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			22 900 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 900 000 Ft

azaz, Huszonkettőmillió-kilencszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdonja).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1152 Budapest, Cserba Elemér út 43. fsz. 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **22 900 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 27.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. április 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92835/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 90404/2/A/5 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Cserba Elemér út 43. 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	44	1 0	201/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 183349/1/2003/03.05.27

1. bejegyző határozat: 183349/1/2003/03.05.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183349/1/2003/03.05.27

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**KÖZÖS TULAJDONT MEGSZÜNTETŐ
ÉS
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest XV. kerületi 90404/2 helyrajzi számú 528 négyzetméter kiterjedésű és természetben a Budapest XV. kerület, Cserba E. utca 43 (Fazekas utca 47) házszám alatt található ingatlan tulajdonosai az alábbiak:

1. Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
(székhelye: 1153 Budapest XV. kerület Bocskai u.
1-3. szám, képviseli Hajdu László polgármester) 382/1000 tulajdoni hányad.
2. Nádudvari Xénia Atina (sz.: 1986, an.: Mecsiáni Petrula,
személyi azonosító jel: 28606200039
személy ig. sz. 212812 AA
lakcíme: 1152 Budapest, Cserba E. u. 43. sz. fszt.1. 231/1000 tulajdoni hányad.
Nádudvari László (sz. 1953. a. n. Udvari Margit) és
Nádudvari Lászlóné (sz. 1958 a.n Szerjopulu Eleni) haszonélvezők
3. Éliás Imre (sz.: 1971, an.: Rocskár Erzsébet,
személyi azonosító jel: I 710226 0112
szem ig sz.: AE 754091
lakcím: 1152 Budapest, Cserba E. u. 43. fszt. 3. 93/1000 tulajdoni hányad
4. Horváth Krisztina (sz.: 1974, an. Rékási Erzsébet
személyi azonosító jel.: 2 740829 3076
szem. ig. sz.: FS II 478886
lakcím: 1152 Budapest, Cserba E. u. 43. fszt. 3. 92/1000 tulajdoni hányad.
5. Zergi András (sz.: 1969, an.: Sipos Magdolna,
személyi azonosító jel: I 691228 4717
szem. ig. sz.: AJ 072124
lakcím: 1152 Budapest, Cserba E. u. 43. fszt. 4. 101/1000 tulajdoni hányad.
6. Durmits Ildikó (sz.: 1969, an. Fenyvesi Erzsébet
személyi azonosító jel.: 2 690610 2435
szem.ig.sz.: AH 894898
lakcím: 1152 Budapest, Cserba E. u. 43. fszt. 4. 101/1000 tulajdoni hányad.

Bp-1225. sz. Érvénytelen
DR. RETTI SANDOR
ügyvéd
1054 Bp., Báthory u. 10.

Budapest Főváros,
XV., Önkormányzat
képviseletében

kk. Nádudvari Xénia
meghatalmazottak
haszonélvezők:

Éliás Imre

Zergi András

Nádudvari László

Horváth Krisztina

Durmits Ildikó

Nádudvari Lászlóné

Nádudvari Lászlóné



Nevezett tulajdonostársak a fentiekben körülírt ingatlan közös tulajdonát megszüntetik és azt

t á r s a s h á z z á

alakítják át.

A társasház lakásai a vonatkozó jogszabályoknak és a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint külön tulajdonú öröklakások természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó földrészletek és épületrészek közös használatának jogával az egyes tulajdonostársak tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. CLVII. tv., valamint a jelen Alapító Okirat, továbbá egyéb hatályos jogszabályok rendezik.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a társasház lakásait természetben megosztva külön-külön tulajdonba veszik és birtokban tartják, a közös tulajdonban maradó részek együttes használati jogát pedig a jelen Alapító Okiratban foglaltak szerint egymásnak biztosítják.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy az ingatlant a továbbiakban

„Budapest XV. kerület Cserba Elemér utca 43 szám társasház”

megjelöléssel szerepeltetik a hatóságok és harmadik személyek előtt.

**II.
KÖZÖS TULAJDON**

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a jelen Alapító Okirathoz a műszaki leíráson (1. számú melléklet) és a mellékelt terveken (2. számú melléklet) körülírtak és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések.

- I. telek 528 m².
- II. alap és felmenő falak, kémények,
- III. koszorúk, zárófödémek,
- IV. tetőszerkezetek a héjalással, szigetelési rétegződések,
- V. padlásfeljáró 1,90 m²
- VI. padlástér,
- VII. tetőn kívüli kémények,
- VIII. bádogszerkezetek: kéményszegélyek, falszegélyek, parkányfedés, függő és lefolyócsatornák,
- IX. külső homlokzati felületképzések: vakolat, lábazat,
- X. utcai kerítés, udvari kerítés,
- XI. bejárati kapuk,
- XII. elektromos fővezeték, az utcai bekötéstől a külön tulajdon leágazó vezetékéig,
- XIII. víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

Bp-1226. sz. ügyvéd
DR. KETI SÁNDOR
1054 Bp., Báhófi u. 10.
Tel./fax: 373-00-34

Budapest Főváros,
XV. Önkormányzat
képviselőtében



kk. Nádudvari Xénia
meghatalmazottak
haszonélvezők:

Nádudvari László
Nádudvari Lászlóné

Eliás Imre

Horváth Krisztina

Horváth Krisztina

Zergi András

Durmits Ildikó

Durmits Ildikó

- XIV. csatorna alap- és ejtővezeték, az utcai bekötéstől a külön tulajdon leágazó vezetékéig,
- XV. gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig,
- XVI. közös WC-k 3,30 m²
- XVII. tárolók 21,03 m²

A közös tulajdon 1.000/1.000 hányadrészből áll.

A közös tulajdonban maradó felszerelésekből és építményrészekből az egyes külön tulajdonokat megillető tulajdoni hányadok mértékét jelen Alapító Okirat III. fejezete tartalmazza.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület mindazon szerkezeti elemei, melyek az egyes külön tulajdonok szerves egységét képezik és melyek a jelen Alapító Okirat B. fejezetében nincsenek felsorolva. Ezen szerkezeti elemek például a belső válaszfalak a vakolattal, a belső hideg- és melegburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési- és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos- és gázhálózatból a külön tulajdonokhoz tartozó fogyasztásmérők utáni vezeték.

A külön tulajdoni hányadok tulajdoni hányadai az alábbi szorzók igénybevételével a lentiek szerint kerültek megállapításra:

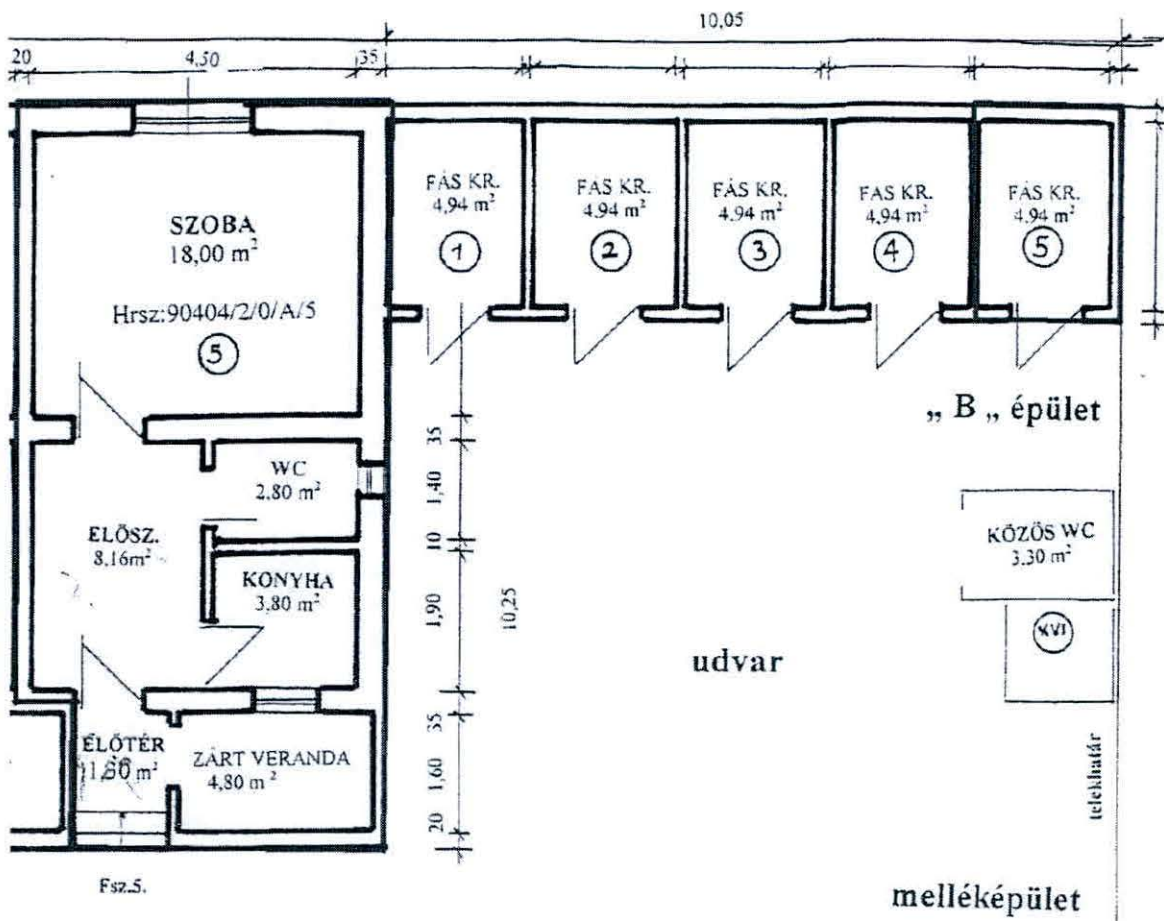
- a lakások esetében az alkalmazott szorzó az alapterület egyszerűsége,

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába (s ennek megfelelően külön telckönyvi albetétbe) kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklása használatának jogával – az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint.

- 4./ Zergi András 1152 Budapest Cserba E. u. 43. házszám alatti lakost és Durmits Ildikót 1152 Budapest Cserba E. u. 43. szám alatti lakost illeti meg egymás között egyenlő arányban az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt Budapest XV. ker. Cserba E. utca 43. házszám földszint 4 ajtószámú, 1 szobából, konyhából, előszobából, előtérből, fürdőszobából, álló öröklakás és a „B” épületrészben hozzátartozó fűskamrából álló összességében 46,41 m² alapterületű, valamint a jelen Alapító Okirat II. fejezetében felsorolt és közös tulajdonban maradó felszerelésekből és építményrészekből 211/1.000 tulajdoni illetőség.

- 5./ A XV. ker. Önkormányzatot illeti 1/1 arányban az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Budapest XV. kerület Cserba E. utca 43 házszám földszint 5 ajtószámú, 1 szobából, konyhából, hallból, előtérből, zárt verandából és WC helyiségből álló öröklakás és a „B” épületrészben hozzátartozó fűskamrából álló, összességében 44,38 m² alapterületű, valamint a jelen Alapító Okirat II. fejezetében felsorolt és közös tulajdonban maradó felszerelésekből és építményrészekből 201/1.000 tulajdoni illetőség.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



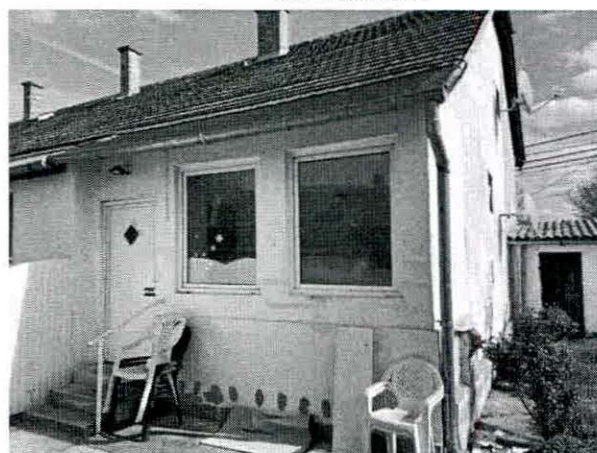
02. utcakép



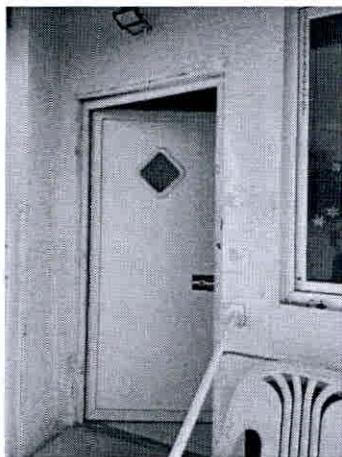
03. utcafront



04. belső udvar



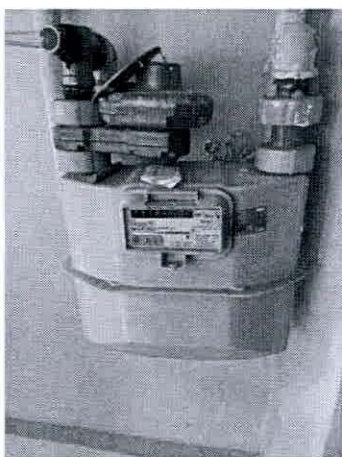
05. belső homlokzat



06. lakás bejárata



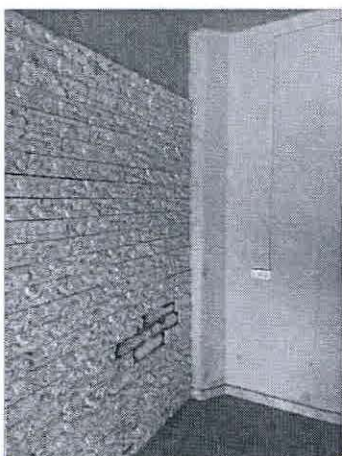
07. vízóra



08. gázóra



09. konyha



10. konyha



11. fürdőszoba



12. villanybojler



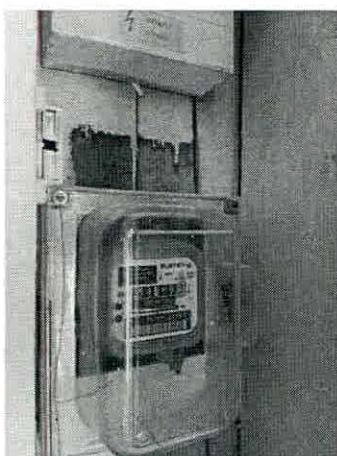
13. penészes falazat



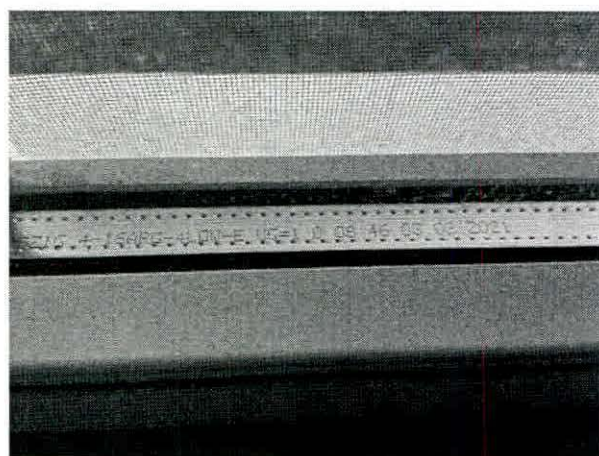
14. penészes falazat



15. gázkonvektor



16. villanyóra



17. ablakszerkezet