

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Szerencs utca 38. fsz. 3. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



Az alábbi jellemzőkkel azonosított, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87136/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Szerencs utca 38. fsz. 3. társasházban 6 db lakás található, melyből 4 db (valóságban már csak 3 db) van önkormányzati tulajdonban. A 4 db önkormányzati tulajdonú lakásból 1 db lakás 2020 júliusában lebontásra került, az Alapító Okirat módosítása még nem történt meg. Az önkormányzati össztulajdoni hányad az ingatlanon a hatályos alapító okirat szerint jelenleg 118/239, a bontás átvezetését követően 139/239 eszmei hányadra változik.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás értéke 16.900.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 4.231.743 Ft (ebből: 3.110.205 Ft telek és 1.121.538 Ft épület)

### Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Szerencs utca 38. fsz. 3. 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	4/2 (3/2)
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati össztulajdoni hányad az ingatlanon	118/239 (139/239)
Elidegenítésre kijelölt össztulajdoni hányad az ingatlanon	28/239
Megnevezés	lakás
Telek területe	727 m <sup>2</sup>
Építés éve	1930-1940
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Dugonics utca és az Arany János utca közötti szakaszon fekszik, a Szerencs 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. 87136/0/A/3
Cím	Budapest XV., Szerencs utca 38. fsz. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	28 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+wc

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

Az ingatlan bejárata a belső udvar felől érhető el. A bejárati ajtó hagyományos faszerkezet. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, a fűtést gázkonvektor biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, a szoba hajópadlóval, a fürdőszoba és a konyha kerámialappal burkolt. A lakásban egy fürdőszoba is kialakított, melyet a szoba egy részéből alakítottak ki feltehetően szabálytalanul. Itt a burkolatok viszonylag jó állapotúak, azonban a falon lévő csempe hiányos.

### 3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	16.900.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2019. július 10.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +137.200 Ft 2005-ben +313.945 Ft 2006-ban +22.322 Ft 2008-ban +54.912 Ft 2008-ban +751.290 Ft 2015-ben +328.730 Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	13.107.293 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	3.110.205 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.121.538 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a <b>tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.</b>	

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

### 4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>	
A lakásban a szobából került leválasztásra egy fürdőszoba úgy, hogy a válaszfal az egyik ablakot kettéválasztja. A szakszerűtlen kivitelezés miatt a vezetékek falon kívül szereltek, a csempe hullik. A szobában és a fürdőszobában gázkonvektor fűtés van, a konyhában 1 db falikút található. A lakásban a komfortosítást újra el kell végezni, és egy szabályos fürdőszobát kialakítani. A nyílászárókat cserélni kell. A felújítás a magas költsége miatt gazdaságtalan, a PALOTA-HOLDING Zrt. a lakás elidegenítését javasolja.	
<b>Főépítész nyilatkozata</b>	
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 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 <b>tárgyi lakás elidegenítését</b> településrendezési szempontból <b>nem kifogásolom.</b>	

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 mindenkori 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 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. 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.”

  
**Csárdi Németh Angéla**  
polgármester

**1. Mellékletek:**

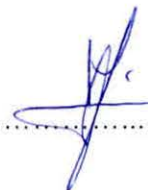
1. sz. melléklet: Szerencs u. 38. fsz. 3. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Szerencs u. 38. fsz. 3. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Szerencs u. 38. fsz. 3. értékbecslés

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2024. április 11.

Aláírás:.....



**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2024. április 11.

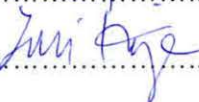
Aláírás:.....

szlovák

**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, Szerencs utca 38. fsz. 3. szám alatti, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 16.900.000 Ft, azaz tizenhatmillió-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 adásvételi szerződés megkötése)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonszármazás 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!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 ÁPR 11.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2024 ÁPR 11.  
.....hó .....-n

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
2024. évi iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

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

Oldal:

1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92811/2024

2024.03.26

## BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87136/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Szerencs utca 38. 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	28	1 0	28/239	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.30

## 2. bejegyző határozat: 211893/1995/1995.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211893/1995/1995.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

## III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 264

Helyrajzi szám:

87136

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> :	727
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:	Zártrendű	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		#: 52.0
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:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	13 107 293
F 18	Becsült érték	2002	13 107 293

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 264

Helyrajzi szám: 87136

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 13 107 293	13 107 293

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 264

Helyrajzi szám:

87136

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:	Szerencs utca 38
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> :	727
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 bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 264

Helyrajzi szám:

87136

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyongkezelő	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	2019		22 296 347
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2019		33 104 777
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2 / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 264

Helyrajzi szám: 87136

A/3

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szerencs utca 38		
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> :	28
L 04		közös tulajdoni hányada:	28/239	
L 05	A lakásból résztulajdon:	28/239		
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:	Nincs		1

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	23.2	
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> :	3.2	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Zuhanyzóhelyiség WC-vel		4	L 29	m <sup>2</sup> :	1.4
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> :	27.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	27.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 264

Helyrajzi szám: 87136

A/3

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	1 608 399
L 43	Becsült érték	2015	4 139 677
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 264

Helyrajzi szám: 87136

A/3

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 137 200	137 200
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 313 945	451 145
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 22 322	473 467
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 54 912	528 379
L 42.5	Bruttó érték változás	2008	+ 751 290	1 279 669
L 42.6	Bruttó érték változás	2015	+ 328 730	1 608 399

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Épület	Szerencs u. 38.							
	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kenysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	6	4	2	0	0	0
Leírása, állapota	6 lakásos társasház, amiben 2 magántulajdonú lakás 4 (valóságban már csak 3) önkormányzati tulajdonú lakás található. A 4 db önkormányzati tulajdonú lakából 1 db 21/239 th. (21 nm) alapterületű lakás 2020. júliusában lebontásra került, Alapító Okirat módosítás még nem történt meg. Az épület közepes állapotú, karbantartott. Az üres lakás homlokzati részén a vakolatot javítani kell.							
cím		helységek						
Szerencs u. 38. fszt. 3.		szoba	1	fürdő				
Hrsz:	87136/0/A/3	fél szoba		WC				
m <sup>2</sup>	28	konyha	1	fürdő/WC				
komfort fokozat	komfortos	étkező/gardrób/előszoba		erkély				
bérlő/bérlőtárs		együtt lakó/k						
üres								
2019.07.10								
Szerződés típusa		érvényes szerződés		megjegyzés				
Lakás leírása	A lakásban a szobából került leválasztásra egy fürdőszoba úgy, hogy a válaszfal az egyik ablakot kettéválasztja. A szakszerűtlen kivitelezés miatt a vezetékek falon kívül szereltek, a csempe hullik. A szobában és a fürdőszobában gázkonvektor fűtés van, a konyhában 1 db falikút található. A lakásban a komfortosítást újra el kell végezni, és egy szabályos fürdőszobát kialakítani. A nyílászárókat cserélni kell. A felújítás a magas költsége miatt gazdaságtalan.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. a lakás elidegenítését javasolja.							
Fotók								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0158

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1153 Budapest, Szerencs utca 38. fsz. 3.



szám alatti

87136/0/A/3 hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2024. április

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0158
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Szerencs utca 38. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 87136/0/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	: 28 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 604 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 727 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 28 / 239
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: **16 900 000 Ft**  
azaz **Tizenhatmillió-kilencszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **6 810 000 Ft**  
azaz **Hatmillió-nyolcszázötzezer- 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 2.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



#### 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 homlokzaton kőporos vakolat, egységes színezéssel.

Az értékelt ingatlanrész bejárata a belső udvar felől érhető el. A bejárati ajtó hagyományos faszerkezet, ráccsal nincs védve. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos energia és víz hitelesített mérőórával mért, a gázóra le van kötve. A fűtést gázkonvektor biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, a szoba hajópadlóval, a fürdőszoba és a konyha kerámialappal burkolt. A homlokzati nyílászárók duplaüvegezésű gerébtokos ablakok, melyek belülről OSB lappal vannak takarva. A lakásban egy fürdőszoba is kialakított, melyet a szoba egy részéből alakítottak ki feltehetően szabálytalanul. Itt a burkolatok viszonylag jó állapotúak, azonban a falon lévő csempe hiányos. Belmagasság 3,35 m.

Az ingatlan műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotban van, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére a fűtés hiánya miatt. A gáz visszakötésével komfortosnak minősül.

#### Épület:

Épület építési éve:	1940-es évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, vízzáró 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 nem rendelkezik	átlagos
Közcatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempezett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	faszerkezetek, belülről OSB lappal takarva	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,35 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra (utóbbi lekötve)	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás és
- környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	727 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	28	/ 239
Albetétre jutó telek terület:	85,17 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>6 810 000 Ft</b>	<b>, Hatmillió-nyolcszázötzezer- Ft .</b>

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1153 Budapest, Szerencs utca 38. fsz. 3.	Budapest, XV. Rákospalota	Budapest, XV. Bartók Béla	Budapest, XV. Palotás tér
Alapterület	28 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		23 900 000 Ft	29 990 000 Ft	19 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		693 871 Ft/m <sup>2</sup>	562 313 Ft/m <sup>2</sup>	559 688 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 34060956	ingatlan.com - 33454594	ingatlan.com - 34055634
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	nagyobb 1%	nagyobb 7%	nagyobb 1%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	közepes -5%	felújítandó 0%	felújítandó 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	komfortos	gázkonvektor, klíma -3%	gázkonvektor 0%	gázkonvektor 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	kisebb vízesedés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1940	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-7%	7%	1%
Korrigált egységár:		645 300 Ft/m <sup>2</sup>	599 800 Ft/m <sup>2</sup>	567 150 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		604 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		16 900 000 Ft		
<b>azaz: Tizenhatmillió-kilencszázezer- Ft .</b>				

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

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: gázkonvektoros fűtéssel, hűtő-fűtő klímával ellátott 1 szobás, közepes műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
2. adat: gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
3. adat: gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Szerencs utca 38. fsz. 3.	Bp., XV. Ker. Népfelkelő	Bp., XV. Ker. Pázmány Péter	Bp., XV. Ker. Klapka György
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	28	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 <sup>2</sup> /hó):		2 340	3 115	3 857
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-3%</b>	<b>-8%</b>	<b>-9%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 274 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 879 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 525 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 893 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## 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		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 893 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>874 843 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	26 245 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 497 Ft
Egyéb költségek:	5%	43 742 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>87 484 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		787 359 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>11 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**11 200 000 Ft**

azaz **Tizenegymillió-kettőszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon 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:	16 900 000 Ft	100%	16 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>16 900 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 900 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-kilencszázezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1153 Budapest, Szerencs utca 38. fsz. 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **16 900 000 Ft**  
azaz **Tizenhatmillió-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 2.

## 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: 8000004/92811/2024

2024.03.26

**BUDAPEST XV. KER.**

**Belterület 87136/0/A/3 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV. KER. Szerencs utca 38. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

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

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	28	1 0	28/239	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.30

**2. bejegyző határozat: 211893/1995/1995.11.23**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 211893/1995/1995.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

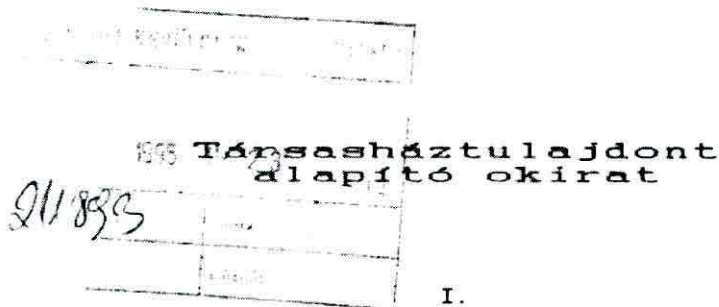
**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)



I.  
Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 6703 sz. tulajdoni lapon, 87136 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Szerencs u. 38. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló háziingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

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

- I. Telek: 727 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, és villámvédelmi szerkezetek.

- 2 -

- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Padlásteretek a tetőszerkezettel és tetőfedéssel, padláslépcső (2.19 m<sup>2</sup>).
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a derítőkárnáig és a derítőkárna.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létárk, stb.) leltár szerint.
- XIII. Kapualj (15.12 m<sup>2</sup>).
- XIV. Nyitott verandák (41.65 m<sup>2</sup>).
- XV. Közös árnyékszék csoport (3.36 m<sup>2</sup>).
- XVI. Pincei terek (39.07 m<sup>2</sup>), és a pincelépcső (1.65 m<sup>2</sup>).
- XVII. Kerítések.
- XVIII. Épületkörüli járdák és egyéb térburkolatok.

2)

A közös tulajdon 239/239, azaz kettőszázharminckilenc/kettőszázharminckilenc tulajdoni hányadból áll.

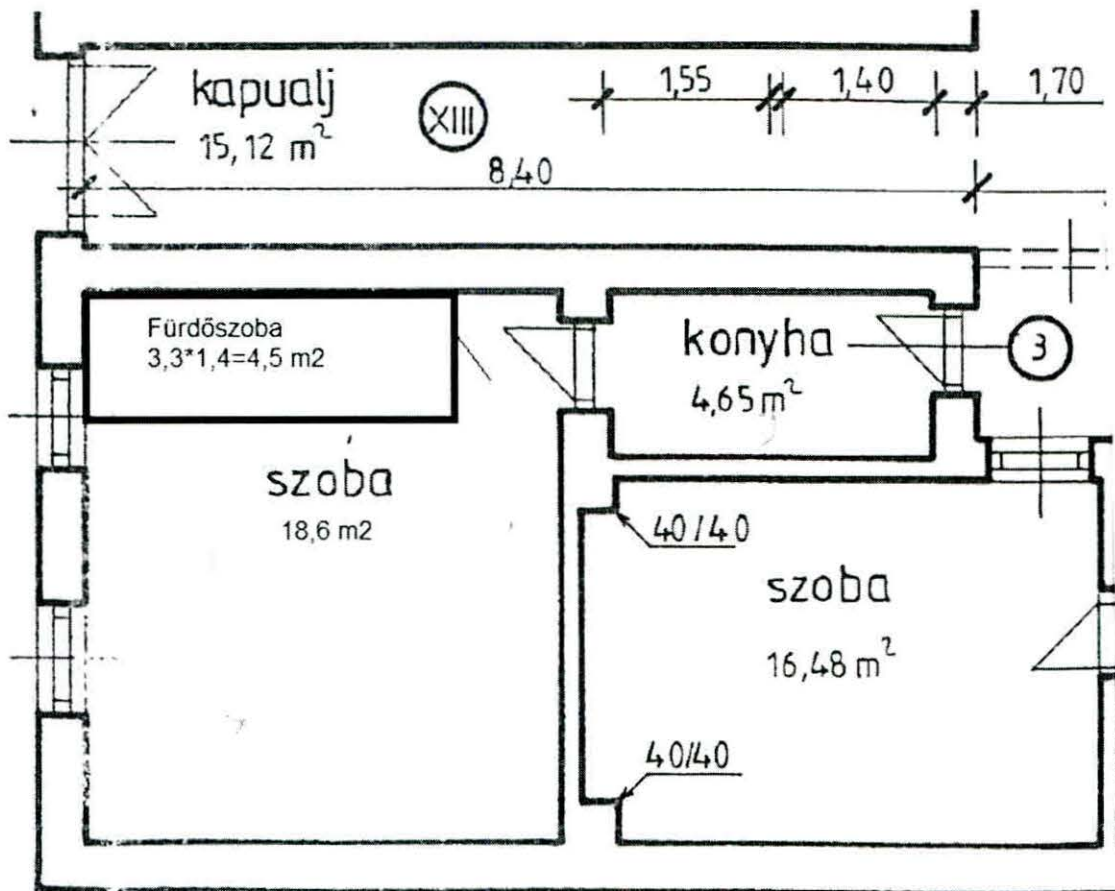
*B. Külön tulajdon*

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

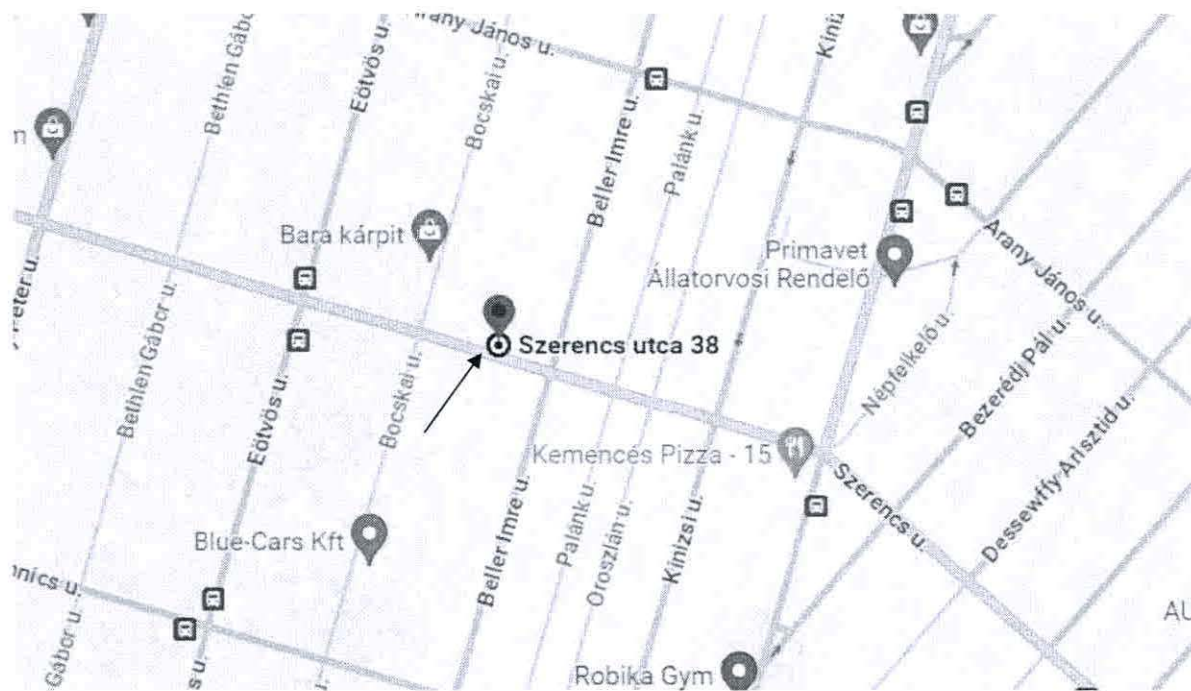
3.

Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Szerencs u. 38. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha mellékhelyiségből álló, 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 28/239 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



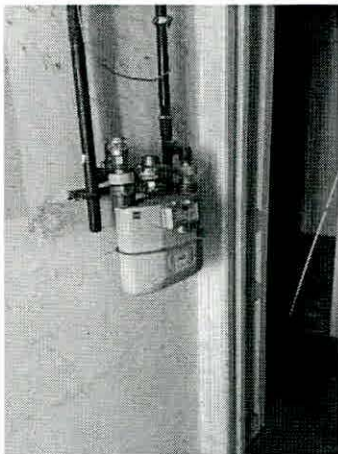
05. belső homlokzat



06. lakás bejárata/villanyóra



07. vízóra



08. gázóra



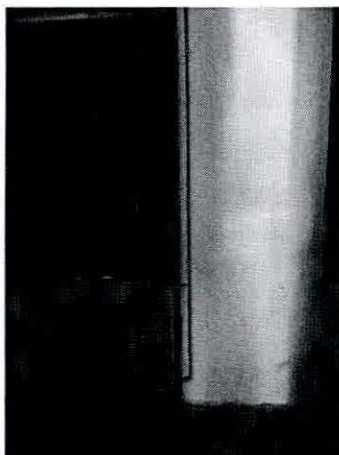
09. konyha



10. szellőző



11. szoba



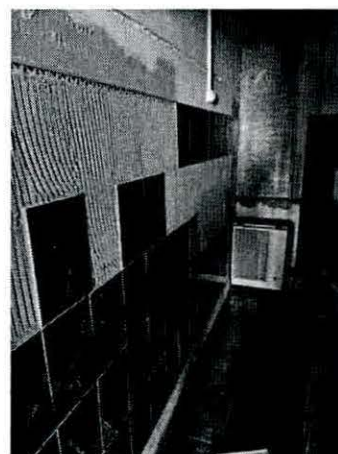
12. gázkonvektor



13. fürdőszoba



14. villanybojler



15. gázkonvektor, hiányos csempe