

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 11. szám alatti ingatlan
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



A Képviselő-testület 477/2022. (XII. 15.) ök. számú határozatával árverés útján történő elidegenítésre kijelölte az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87188/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Beller Imre utca 87. fsz. 11. szám alatt található „öröklakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlant (a továbbiakban: Lakás) a házban található két másik önkormányzati tulajdonú lakással (fsz. 7. és fsz. 9.) egyidejűleg.

A házban lévő többi önkormányzati tulajdonú lakás árverés keretében értékesítésre került. A Lakás megvételére háromszori meghirdetést követően sem jelentkezett érdeklődő, ezért az árverések sikertelenül zárultak.

A Lakásra vonatkozó, 2022. június 28-án készült 15.370.000 Ft összegű, egy évig fennálló ingatlanforgalmi értékelés érvényessége lejárt, ezért az elidegenítés lefolytatása érdekében új értékbecslés megrendelése vált szükségessé.

A Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. szám alatti társasházban 11 db lakás található, melyből csak a fsz. 11. szám alatti lakás van önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati összes tulajdoni hányad az ingatlanon 10/100.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás értéke 14.900.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 3.813.928 Ft (ebből: 1.643.200 Ft telek és 2.170.728 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 11. 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	1/10
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati össztulajdoni hányad az ingatlanon	10/100
Elidegenítésre kijelölt össztulajdoni hányad az ingatlanon	10/100
Megnevezés	lakás
Telek területe	1027 m ²
Építés éve	1920
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi

környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű.

2. A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/11
Cím	Budapest XV., Beller Imre utca 87. fsz. 11.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	28 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+wc
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna - vezetékes gáz
Állapot	közepes

A társasház szigetelése tönkrement, több helyen vakolathullás látható. A szigetelés hiánya miatt, a vizsgált lakás végig fel van ázva, dohos, penészes, a vakolat lepergett és kisebb beázások láthatók. A lakás 5-10 éve felújításra került, de a fent említett műszaki problémák miatt a falakat újra fel kell újítani. A vizsgált ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja műanyag szerkezet, műszaki állapota jó. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók műanyag szerkezetes ablakok. A szoba laminált parkettával, a konyha és a zuhanyzó kerámia lapburkolattal fedett. Fűtése a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektorral megoldott, a használati melegvizet villanybojler adja. A falak festettek, melyet a vizes helyiségben csempe egészít ki.

3. A Lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	14.900.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.12.01.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +107.387 Ft 2006-ban +12.519 Ft 2006-ban +24.731 Ft 2006-ban +23.760 Ft 2006-ban +527.093 Ft 2010-ban +1.836.723 Ft 2014-ben +298.640 Ft 2015-ben +200.225 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	1.643.200 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.643.200 Ft
Épület könyvszerinti értéke	2.170.728 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

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

4. A Lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

A lakás rossz műszaki állapotú, a karbantartás ellenére penészes. A PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapot ezt meghaladja, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési

övezetben előírt 35%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. **A lakás elidegenítését javaslom.**

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 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 ismételt 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. május 13.


Csérdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. sz. melléklet: Beller Imre utca 87. fsz. 11. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Beller Imre utca 87. fsz. 11. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Beller Imre utca 87. fsz. 11. értébecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2024. május 13.

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2024. május 13.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2024. május 13.

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, 87188/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 11. szám alatti, 28 m² alapterületű, „öröklakás” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlant árverés útján, 14.900.000 Ft, azaz tizennégymillió-kilencszázezer forint áfamentes induló áron értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. május 22. (döntésre)

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

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyronról 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 minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 MÁJ 13.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2024 MÁJ 13.
.....hó-n



a(3) Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/121314/2024

2024.04.25

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87188/0/A/11 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. ajtó:11.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	28	1 0	10/100	önkormányzati
-----------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

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 :	1027
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 41.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Folyóka	3
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	2023	3 122 080
F 18	Becsült érték	2023	5 413 800

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760
F 17.2	Bruttó érték változás	2022	- 6 737 120	4 436 640
F 17.3	Bruttó érték változás	2023	- 1 314 560	3 122 080

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

Jogi rendszertípus: 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:	Beller Imre utca 87	
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 ² : 1027	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:			
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 1	
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség	1	

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17		/ 2003
I 18		/ 2003
I 19		/ 2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		7 791 470
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		17 218 173
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/11

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 11.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	28
L 04		közös tulajdoni hányada:	10/100	
L 05	A lakásból résztulajdon:	10/100		
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: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	16.5
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:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	11.3
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	27.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	27.8

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/11

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	3 031 078
L 43	Becsült érték	2015	6 390 975
L 44	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 9. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/11

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 107 387	107 387
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 12 519	119 906
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 24 731	144 637
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 23 760	168 397
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 527 093	695 490
L 42.6	Bruttó érték változás	2010	+ 1 836 723	2 532 213
L 42.7	Bruttó érték változás	2014	+ 298 640	2 830 853
L 42.8	Bruttó érték változás	2015	+ 200 225	3 031 078

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Beller Imre utca 87								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	11	1	0	0	0	0
Leírása, állapota	Az épület felújítandó. 11 lakásos társasház amelyben a XV. Kerület Önkormányzat tulajdonában már csak 1 lakás van.							
cím			helyiségek					
Beller Imre utca 87. fszt. 11			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	87188/0/A/11		fél szoba		WC			
m ²	28		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba		erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
üres								
2022.12.12								
Szerződés típusa	érvényes szerződés			megjegyzés				
Lakás leírása	A lakás teljes közművel ellátott. A fűtést gázkonvektor, a melegvizet villanybojler biztosítja. A nyílászárók műanyagok, a burkolatok rendben. A lakás rossz műszaki állapotú, a karbantartás ellenére penészes.							
Javaslat	PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a lakás elidegenítését.							
Fotók								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0043

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Beller Imre utca 87. fsz. 11.



szám alatti

87188/0/A/11 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2023. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0043
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Beller Imre utca 87. fsz. 11.
Helyrajzi száma	: 87188/0/A/11
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m ² ár: 533 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1027 m ²
Eszmei hányad	: 10 / 100
Belső műszaki állapot	: közepes
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: **14 900 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-kilencszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **8 220 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-kettőszázhuszezer- Ft .**

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

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

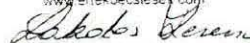
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 11.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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, Beller Imre utca 87. fsz. 11.
Tulajdoni lap szerinti területe: 28,0 m²
Helyrajzi száma: 87188/0/A/11
Ingatlan megnevezése: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Bocskai utca és a Palánk utca között fekszik, a Beller Imre utcában. Környezetében hasonló jellegű társasházak, valamint utcafronton álló családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet, parkolás a közterületen ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök kissé távolabb, kb. 500 méterre elérhető el.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlant befoglaló épület földszintes kialakítású, téглаépítésű, fafödémes, építési ideje a 1913-1923 közötti évekre tehető. A társasház szigetelése tönkrement, több helyen vakolathullás látható. A szigetelés hiánya miatt, a vizsgált lakás végig fel van ázva, dohos, penészes, a vakolat lepergett és kisebb beázások láthatók.

A lakás 5-10 éve felújításra került, de a fent említett műszaki problémák miatt a falakat újra fel kell újítani. A vizsgált ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni, bejárati ajtaja műanyag szerkezet, műszaki állapota jó. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók műanyag szerkezetes ablakok, melyekre redőny és rács nincs felszerelve. A lakás szoba, konyha, zuhanyzó-wc kialakítású. A szoba laminált parkettával, a konyha és a zuhanyzó kerámia lapburkolattal fedett. Fűtése a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektorral megoldott, a használati melegvizet villanybojler adja. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. Értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Vízóra, villanyóra kiépített, gázóra lekötve, belmagasság 3,20 m.

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

Épület:

Épület építési éve:	1913-1923 között	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa borított gerenda födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	nyeregterető, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	
Közcsatorna:	kiépített	jó
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetes ajtók és ablakok	újszerű
Átlagos belmagassága:	3,20 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	áram, víz, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	2013-2018 között	
Felújítás tárgya:	teljes belső tér	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

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 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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{, egyéb: } 6,5-15,5\%$.
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 újraelőállítás 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 egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	1027 m ²	
Eszmei hányad:	10	/ 100
Albetétre jutó telek terület:	102,70 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	8 220 000 Ft	, Nyolcmillió-kettőszázhuszezer- 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, Beller Imre utca 87. fsz. 11.	Budapest, XV. Rákos út	Budapest, XV. Bocskai utca	Budapest, XV. Pozsony utca
Alapterület	28 m ²	34 m ²	28 m ²	36 m ²
Ajánlat ára:		19 900 000 Ft	22 500 000 Ft	23 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		526 765 Ft/m ²	723 214 Ft/m ²	587 500 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 33785046	ingatlan.com - 33831815	ingatlan.com - 33809491
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	nagyobb 2%	hasonló 0%	nagyobb 3%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszint, udvari	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Általános műszaki állapot/színvonal	közepes	kedvezőtlenebb 5%	jó -10%	jó -10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	komfortos	összkomfortos -5%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	vizes, dohos	hasonló 0%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1920	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	felújítandó	hasonló 0%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		2%	-25%	-12%
Korrigált egységár:		539 407 Ft/m ²	542 411 Ft/m ²	518 175 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		533 000 Ft/m²		
Becsült piaci érték:		14 900 000 Ft		
azaz: Tízennégymillió-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: Rákospalotán, földszint, udvari, kerkapcsolatos lakás, gázkazán fűtéssel, és klímaberendezéssel, közepes állapotban.
2. adat: Rákospalotán, földszint, udvari, kerkapcsolatos lakás, gázkonvektoros fűtéssel, terasszal, saját kertrésszel, jó műszaki állapotban.
3. adat: Rákospalotán, földszint, udvari, kerkapcsolatos lakás, gázkonvektoros fűtéssel, jó-felújított műszaki állapotban.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel				
Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1152 Budapest, Beller Imre utca 87. fsz. 11.	XV. Ker. Eötvös utca	XV. Ker. Gábor Áron	XV. Ker. Őrjárat
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	28	34	23	51
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	110 000	170 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 441	4 304	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-11%	2%
Korrigált fajlagos alapár:		3 290 Ft/m ² /hó	3 852 Ft/m ² /hó	3 069 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 404 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 404 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 029 370 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	30 881 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 587 Ft
Egyéb költségek:	5%	51 468 Ft
Költségek összesen:		102 937 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		926 433 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		13 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 200 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-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:	14 900 000 Ft	100%	14 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 900 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 900 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe eső 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) rendeltetés szerű 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-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1152 Budapest, Beller Imre utca 87. fsz. 11.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **14 900 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-kilencszázezer- Ft .**

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

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

Budapest, 2023. december 11.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONILAP

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:8000004/317278/2023

2023.12.06

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87188/0/A/11 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:11. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	28	1 0	10/100	önkormányzati
-----------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É SZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Társasháztulajdon
alapító okirat**

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat (Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., törzsszáma: 11314) képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 87188 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, XV. ker. Beller Imre u. 87. szám alatti, a Fővárosi XV. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan, mint egy személyi alapító az 1997. évi CLVII. sz. tv. felhatalmazása alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - az 1993. évi LXXVIII. sz. tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. sz. törvény rendelkezései és jelen alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

A Társasház elnevezése: XV. ker. Beller Imre u. 87. szám alatti Társasház.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

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

- 2 -

- I. Telek: 1027 m².
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Zárófödém és pincefödém burkolat nélkül.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Padlástér a tetőszerkezettel, tetőfedéssel és a padlásfeljáróval.
- 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 ledgázásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIII. Pincelépcső (3.00 m²), és pince (35.24 m²).
- XIV. WC csoport (9.00 m²).
- XV. Tárolók 9 db (25.56 m²).
- XVI. Bejárati kapu és kapualj (16.60 m²).
- XVII. Kerítések.
- XVIII. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.

2) A közös tulajdon 100/100, azaz egyszáz/egyszáz tulajdoni hányadból áll.

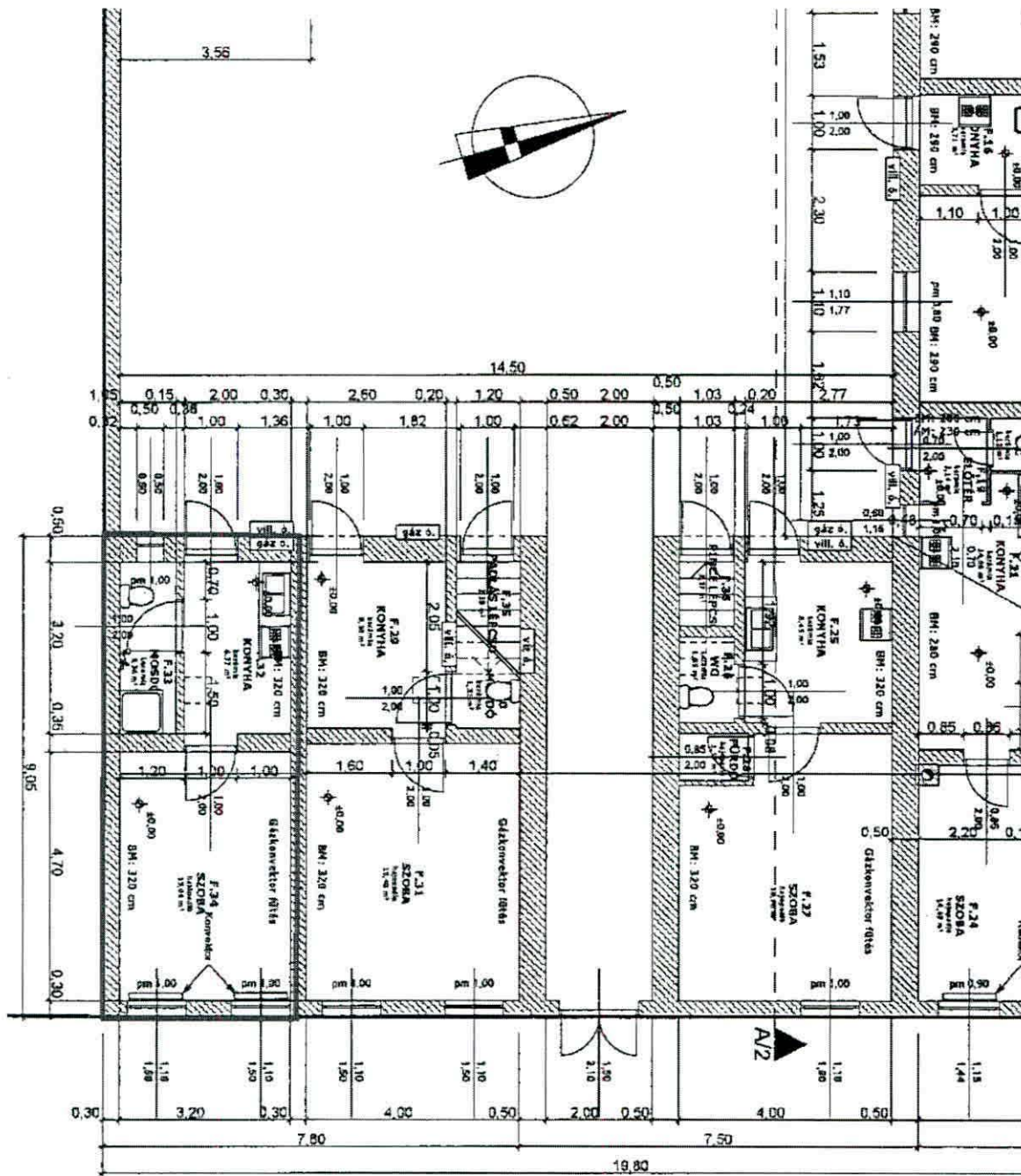
A lakások alapterületét 1-szeres szorzóval vettük figyelembe.

B. Külön tulajdon

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

11. Az önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt Beller Imre u. 87. földszint 11. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha mellékhelyiségből álló, 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 10/100 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



BELLER IMRE UTCA

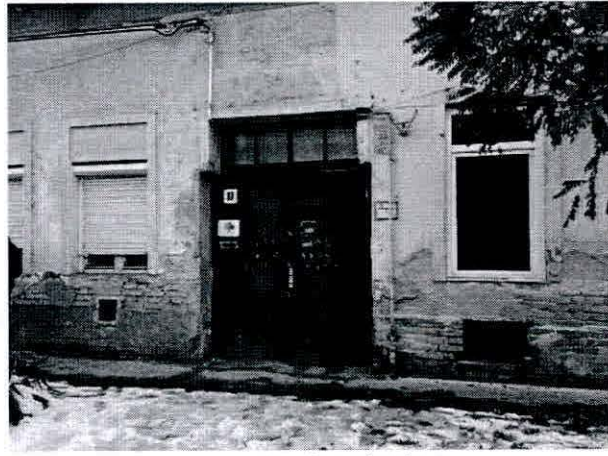
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



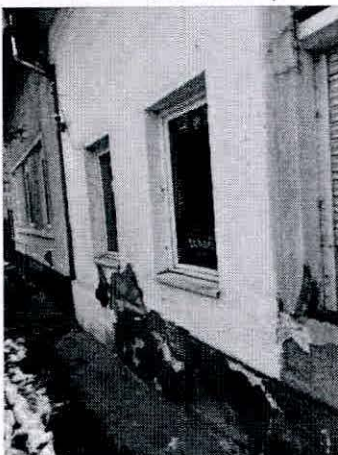
01. térkép



02. utcakép



03. kapubejárat



04. utcafront



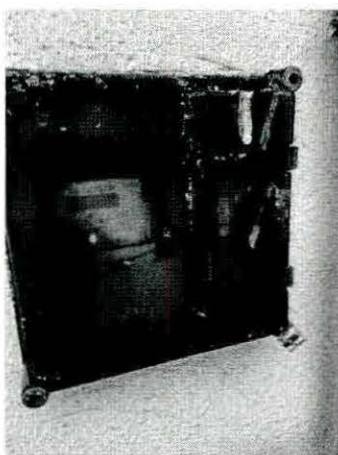
05. vakolathullás



06. udvar



07. gázóra helye



08. villanyóra



09. bejárat



10. wc/vízóra



11. mosdó



12. zuhanyzó



13. villanyóra



14. falazat állapota



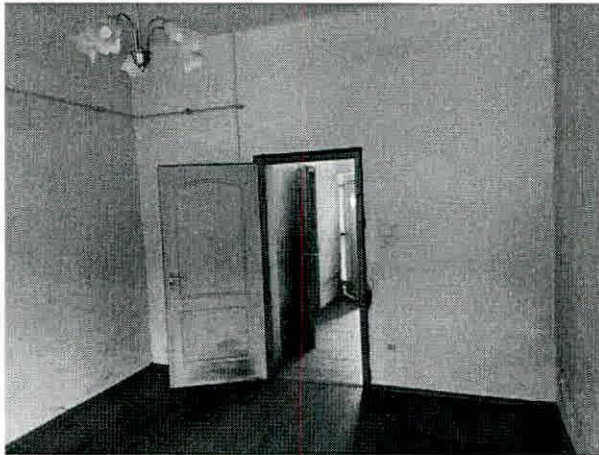
15. konyhaszekrény/tűzhely



16. falazat állapota



17. lábazati vizesedés



18. szoba



19. beázás



20. szoba



21. szoba



22. gázkonvektor



23. műanyag szerkezetes ablak