

## ELŐTERJESZTÉS

### egyes elidegenítési tárgyú képviselő-testületi határozatok módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásban

- Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., **Bethlen Gábor utca 145.** szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes beépített ingatlanok,
- Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., **Eötvös utca 47.** szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, 1175 m<sup>2</sup> alapterületű és a
- Budapest XV. kerület, belterület, 89404 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., **Közvágóhíd utca 15.** szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 762 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes, beépítetlen ingatlanok Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanok elidegenítéséről a Képviselő-testület a 309/2022. (VI.30.), a 315/2022. (VI.30.), illetve a 311/2022. (VI.30.) ök. számú határozataival döntést hozott, azonban az ingatlanokat a pályázattal eljárás lefolytatásával megbízott Palota-Holding Zrt. többszöri meghirdetés után sem tudta értékesíteni. Az elidegenítést nehezítették a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: KÉSZ) a beépítésre előírt szigorú feltételek, amelyek a KÉSZ módosítását követő 2024. február 15-ei hatálybalépéssel, előzetes konzultációknak megfelelően az igények figyelembevételével enyhültek.

A kedvezőbb elidegenítési feltételek kialakítása érdekében az eltelt időszak alatt az Eötvös utca 47. számú ingatlanon fekvő, Eötvös utca 45. szám alatti ingatlanra átnyúló, műhelyépület lebontásra került és üres önálló építési telek került kialakításra.

Az ingatlanokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői értékelések 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) 15. § (7) bekezdésében meghatározott 1 éves, illetve az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (2) bekezdése szerinti (3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés) érvényessége lejárt. A leírtak alapján az ingatlanokra vonatkozó elidegenítési szándék fenntartása mellett, a megállapított piaci árak aktualizálása és tulajdonosi jogkörben történő elfogadása szükséges.

1. A Budapest XV. kerület, **Bethlen Gábor utca 145.** szám alatti ingatlan paraméterei:

**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 94.400.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 17.747.581 Ft** (ebből: 15.087.500 Ft telek, 2.660.081 Ft épület)

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 80409
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 145.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Az ingatlan alapterülete	1207 m <sup>2</sup>
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	15.087.500 Ft
Épület könyv szerinti értéke	2.660.081 Ft
Ingatlan aktualizált forgalmi értéke	<b>94.400.000 Ft</b> (előző érték: 75.280.000 Ft)

2. A Budapest XV. kerület, **Eötvös utca 47.** szám alatti ingatlan paraméterei:

**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 87.000.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 19.387.500 Ft** (ebből: 19.387.500 Ft telek, nincs épület)

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 87383
Cím	Budapest XV. ker. Eötvös utca 47.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Az ingatlan alapterülete	1175 m <sup>2</sup>
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	19.387.500 Ft
Ingatlan aktualizált forgalmi értéke	<b>87.000.000 Ft</b> (előző érték: 74.600.000 Ft)

3. A Budapest XV. kerület, **Közvágóhíd utca 15.** szám alatti ingatlan paraméterei:

**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 57.000.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 10.273.500 Ft** (ebből: 10.273.500 Ft telek, nincs épület)

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 89404
Cím	Budapest XV. ker. Közvágóhíd utca 15.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Az ingatlan alapterülete	762 m <sup>2</sup>
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	10.273.500 Ft
Ingatlan aktualizált forgalmi értéke	<b>57.000.000 Ft</b> (előző érték: 50.290.000 Ft)

A leírtak figyelembevételével a forgalmi érték módosításával javasolt a tárgyi ingatlanok nyilvános pályázat keretében történő elidegenítése.

A határozatmódosításokkal érintett változások a javaslat szerint:

Megnevezés	Bethlen G. u. 145.		Eötvös u. 47.		Közvágóhíd u. 15.	
	309/2022. (VI.30.) ök. sz. határozat	Javaslat szerint	315/2022. (VI.30.) ök. sz. határozat	Javaslat szerint	311/2022. (VI.30.) ök. sz. határozat	Javaslat szerint
<b>Vonatkozó rendelet</b>	17/2004. (IV. 1.) ök. rend.	17/2004. (IV. 1.) ök. rend	17/2004. (IV. 1.) ök. rend	33/2013. (IX. 30.) ök. rend.	33/2013. (IX. 30.) ök. rend.	33/2013. (IX. 30.) ök. rend.
<b>Ingtatlanforgalmi értékelés érvényessége</b>	-	2025. március 27.	-	2024. szeptember 27.	-	2024. szeptember 27.
<b>Szerződés-kötési határidő</b>	lejárt	2025. április 30	lejárt	2025. április 30.	lejárt	2025. április 30.
<b>Ingtatlan induló ára /Ft/</b>	-	94.400.000	-	87.000.000	-	57.000.000

A Rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve Rendelet) 3/A. § (1) bekezdés szerint „A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatár feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

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

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:  
(7) „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 Vagyonrendelet 22. § (1) bekezdés a) pontja szerint „Eltérő rendelkezés hiányában kizárólag nyilvánosan, pályáztatás, vagy árverés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére – a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának biztosításával – kell

a) eladni az ingatlant, ha a forgalmi értéke eléri a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt, [...]”

A Vagyonrendelet 25. § (1) bekezdés c) pontja szerint „Az üzleti vagyon körébe tartozó ingó vagyontárgy megszerzése, elidegenítése, megterhelése esetén a vagyontárgy forgalmi értékének figyelembevételével a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre

megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó hasznosítás esetén a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat”

A Vagyontörvény 13. § (2) bekezdése alapján „ Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan [...] esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek a tárgyi ingatlanokra vonatkozó határozati javaslatok módosításának elfogadását.

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

Budapest, 2024. június „06.”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

#### 1. Melléletek:

1. számú melléklet: 309/2022. (VI.30.) ök. sz. határozat
2. számú melléklet: 315/2022. (VI.30.) ök. sz. határozat
3. számú melléklet: 311/2022. (VI.30.) ök. sz. határozat
4. számú melléklet: új értékbecslés – Bethlen Gábor utca 145.
5. számú melléklet: új értékbecslés – Eötvös utca 47.
6. számú melléklet: új értékbecslés – Közvágóhíd utca 15.

#### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. június 5.

Aláírás:.....

#### 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

#### 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. június 06.

Aláírás:.....

#### 5. Jegyzői láttamozás:

2024. június 06.

Aláírás:.....

#### 6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

#### 7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

## Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 309/2022. (VI. 30.) ök. számú határozatát a következők szerint módosítja:

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 145. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlant 94.400.000 Ft, azaz kilencvennégy millió-négyszázezer forint áfamentes kikiáltási 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. június 27. (döntésre)

2025. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2025. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 315/2022. (VI. 30.) ök. számú határozatát a következők szerint módosítja:

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, 1175 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlant 87.000.000 Ft, azaz nyolcvanhét millió forint áfamentes kikiáltási 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. június 27. (döntésre)

2025. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2025. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 311/2022. (VI. 30.) ök. számú határozatát a következők szerint módosítja:

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 89404 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Közvágóhíd utca 15. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 762 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlant 57.000.000 Ft, azaz ötvenhét millió forint áfamentes kikiáltási 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. június 27. (döntésre)

2025. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2025. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

**Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- 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;
- a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 107. § d) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése, 22. § (1) bekezdés a) pontja, 25. § (1) bekezdés c) pontja, 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdése, 4. § (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 JÚN 05.  
Átvette:.....

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....  
2024 JÚN 05.  
.....hó .....n



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3110 • Fax: +36 1 307 4008

aljegyzo@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Az ülés száma:

2/24-6/2022.

Az ülés időpontja:

2022. június 30.

## KIVONAT

készült a Képviselő-testület  
2022. június 30-án, 9.00 órakor kezdődő  
nyilvános ülésén hozott határozatokról

**Előterjesztés a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145., a Bocskai utca 22., és a Közvágóhid utca 15. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről**  
(Ikt.sz. 2/25-100/2022. sz. anyag)

### 309/2022. (VI. 30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan elidegenítésére vonatkozó, Képviselő-testület által hozott 1198/2020. (XI.3.) ök. számú határozatot az egyéb részek változatlanul hagyása mellett úgy módosítja, hogy az ingatlan árverés keretében történő értékesítés induló árát 75.280.000 Ft, azaz hetvenötmillió-kettőszáznyolcvanezer forint áfamentes összegben állapítja meg, valamint a végrehajtást a határozati javaslatához kapcsolódó határidők szerint határozza meg. Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. június 30. (elfogadásra)

2023. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2023. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

*(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés; 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés; 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont; 2022. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont; 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés, 22. § (1) a) pont, 25. § (1) bekezdés c) pont, 37. § (5)-(6) bekezdés pont; 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §)*

(Szavazati arány: 11 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 4 tartózkodás)

K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.  
jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.  
polgármester





## KIVONAT

készült a Képviselő-testület  
2022. június 30-án, 9.00 órakor kezdődő  
nyilvános ülésén hozott határozatokról

**Előterjesztés a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145., a Bocskai utca 22., és a Közvágóhíd utca 15. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről**  
(lkt.sz. 2/25-100/2022. sz. anyag)

### 311/2022. (VI. 30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 89404 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Közvágóhíd utca 15. szám alatti, önálló ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 762 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan elidegenítésére vonatkozó, Képviselő-testület által hozott 1198/2020. (XI.03.) ök. számú határozatot az egyéb részek változatlanul hagyása mellett úgy módosítja, hogy az ingatlan árverés keretében történő értékesítés induló árát 50.290.000 Ft, azaz ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer forint áfamentes összegben állapítja meg, valamint a végrehajtást a határozati javaslatához kapcsolódó határidők szerint határozza meg. Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. június 30. (elfogadásra)

2023. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2023. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

*(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés; 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés; 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont; 2022. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont; 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés, 22. § (1) a) pont, 25. § (1) bekezdés c) pont, 37. § (5)-(6) bekezdés pont; 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §)*

(Szavazati arány: 11 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 4 tartózkodás)

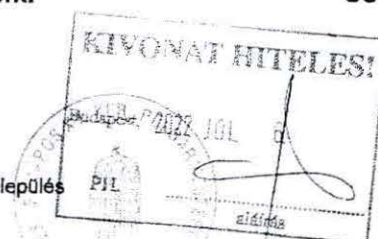
K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.

jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.

polgármester



## KIVONAT

készült a Képviselő-testület  
2022. június 30-án, 9.00 órakor kezdődő  
nyilvános ülésén hozott határozatokról

**Előterjesztés a Budapest XV. kerület, Eötvös u. 45. és 47. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről szóló 288/2021. (IX. 30.) ök. számú határozat visszavonásáról, illetve az Eötvös utca 47. szám alatti ingatlan elidegenítéséről**  
(Ikt.sz. 2/25-112/2022. sz. anyag)

### 315/2022. (VI. 30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, **87383 helyrajzi számon felvett**, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, összesen 1175 m<sup>2</sup> telek, 398 m<sup>2</sup> felépítmény per-, teher- és igénymentes **ingatlant 74.600.000,- Ft, azaz hetvennégy millió-hatszáz ezer 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:** 2022. június 30. (elfogadásra)

2022. augusztus 25. (az árverés lebonyolítására)

2023. október 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

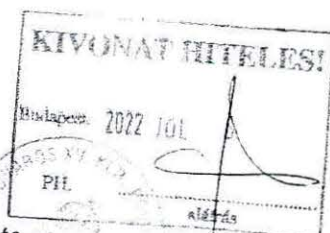
*(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés; 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés; 2007. évi CXXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont; 2022. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont; 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés pont; 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (1) és (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §)*

(Szavazati arány: 12 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 3 tartózkodás)

K.m.f.

**dr. Filipisz Andrea s.k.**  
jegyző

**Cserdiné Németh Angéla s.k.**  
polgármester





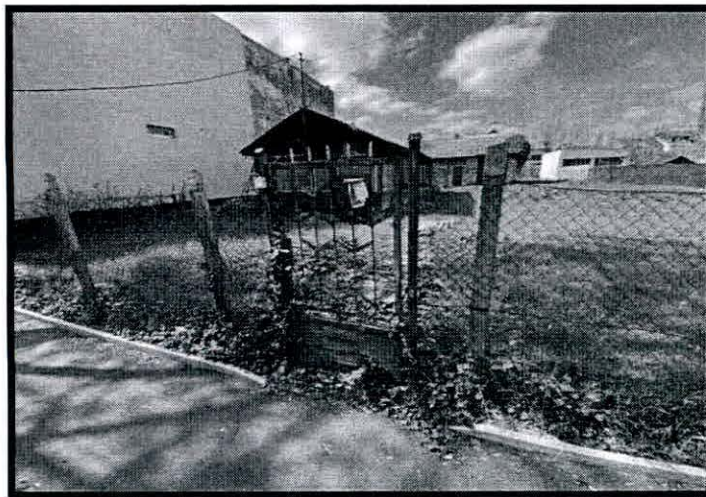
CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0150  
CPR csoport tagja ®

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 145.



sám alatti

80409 hrsz-ú

kivett egyéb épület, udvar ingatlanról

Budapest, 2024. április

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0150
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 145.
Helyrajzi száma	: 80409
Ingatlan megnevezése	: kivett egyéb épület, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Övezeti besorolása	: Lk-1/HZ-2
Beépíthetőség	: 35%
Az értékelés célja	: Projekt értékelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1 207 m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége	: utcai
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési 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 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának

becsült forgalmi értéke: **94 400 000 Ft**  
azaz **Kilencvennégymillió-négyszázezer- Ft .**

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

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza. Az értékelés során felhasználat adatok (piaci összehasonlító adatok, bérleti díjakra vonatkozó adatok, költség módszernél alkalmazott adatok) ÁFA tartalmát ellenőriztük és nettó, ÁFA nélküli értékkel számoltunk.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült, megvalósítható projekt esetén, a kapott építési paraméterek figyelembe vételével.

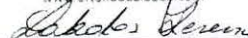
A megállapított érték egy feltételezett építési övezetre érvényes, abban az esetben, hogy a projekt megvalósításának jogi, és pénzügyi akadálya nincs, a beépítés engedélyezhető, és a beépítés paraméterei nem változnak.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 27.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 4.

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: Projekt értékelés, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 145.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 1207,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 80409  
 Ingatlan megnevezése: kivett egyéb épület, udvar  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: Vezetékjog 2 m<sup>2</sup> területre, VMB-28/2010. jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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, az Eötvös és Pázmány Péter utca közötti szakaszon fekszik, a Bethlen Gábor utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes. Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

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. Ingatlanpiac rövid leírása

Az évek óta tartó fellendülés az idei évben megtorpant, a beruházási kedv csökken. Hosszútávon értéktartás, v. kismértékű reálérték növekedés várható. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

#### 4.3. Ingatlan általános jellemzői

A telek sík területű, formájára vonatkozóan szabályos téglalap alakú. A területen 2 db használaton kívüli gyenge műszaki állapotú, szanálásra ítélt épület áll, melyek értébecslésünk tárgyát nem képezik, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik. A telek a szomszédos telkek által határolt (jobbról, balról és hátulról), az utcafront felől drótfonatos kerítéssel határolt, valamint a kapubejárat fémszerkezetes kétszárnyú és egyszárnyú kapuval ellátott, melyek műszaki állapota felújítandó. Telken belül az összes közmű kiépített.

Övezeti besorolása Lk-1/HZ-2 Intenzív kisvárosias lakóterület, melynek részletes leírását mellékletben csatoltuk.

##### A telek közmű ellátottsága:

Elektromos hálózat:	telken belüli kiállítás
Vezetékes víz közmű:	telken belüli kiállítás
Csatorna:	telken belüli kiállítás
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

##### A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-2
Beépíthetősége:	35%
Szintterületi mutatója:	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terepszint alatti beépítési mértéke:	40%
Településen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota
Beépítettség:	zártkörűen beépíthető
Tájolás:	K-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

##### Megjegyzés:

Az ingatlanon jelenleg 2 db felépítmény látható, amely bontandó műszaki állapotban van.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. 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)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 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:

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.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### Költségalapú számítási módszere

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

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, 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:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) 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.

**Maradvány módszer:** Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A kérés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat kérés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.



## 5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 145.	XV. ker., Rákospalota	XV. ker., Rákospalota	XV. ker., Rákospalota
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m <sup>2</sup> ):	<b>1 207</b>	<b>1 298</b>	<b>1 091</b>	<b>845</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		<b>109 900 000</b>	<b>85 000 000</b>	<b>73 900 000</b>
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		76 202	70 119	78 710
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	-1%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
meglévő közművek		0%	0%	0%
beépíthetőség		5%	5%	5%
kerítettség		0%	0%	0%
felépítmény		0%	3%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		80 879	74 712	79 084
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>78 225 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>94 417 575 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>94 400 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m<sup>2</sup>) épülettel (forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: összközmű a telekhatáron, építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/34071271)

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**94 400 000 Ft**

azaz **Kilencvennégy millió-négyszázezer- Ft .**

## 5.3. Új lakás fajlagos értékének meghatározása

## 5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 145.	Bp., XV. Ker. Rákospalota	Bp., XV. Ker. Klapka Gy.	Bp., XV. Ker. Rákospalota
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m <sup>2</sup> ):	73	54	78	75
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		51 300 000	76 000 000	75 050 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		902 500	925 641	950 633
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-2%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
eltérő lakásszám		0%	0%	0%
építés éve		0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-2%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		884 921	929 827	952 080
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>922 300 Ft/m<sup>2</sup></b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Rákospalotán, új építésű BB energetikai besorolású, 2 szobás 1. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús fűtéssel. Ingatlan.com/34057285
2. adat: Rákospalotán, új építésű 4 szobás 2. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús hűtés-fűtés. Ingatlan.com/33824517
3. adat: Rákospalotán, új építésű BB energetikai besorolású, 3 szobás 1. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús fűtéssel. Ingatlan.com/34057296

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m<sup>2</sup> ára (kerekítve):

**922 300 Ft**

azaz **Kilencszázhuszonkettőezer-háromszáz Ft .**

## 5.4. Maradványelvű értékelés

## 5.4.1. Maradványelvű értékelés számítási módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Az értékelési módszer alkalmas a piaci módszer ellenőrzésére, azonban nem alkalmas a tényleges költségek kalkulálására, melyet csak és kizárólag egy tényleges terv alapján lehet meghatározni.

MARADVÁNYELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA				
<b>1. PROJEKT</b>				
Helyrajzi száma	80409			
Település	1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 145.			
Tervezett beruházás	több lakásos lakóház			
Telekterület	1 207 m <sup>2</sup>			
Fejlesztési terület összesen:	1 207 m <sup>2</sup>			
<b>2. SZABÁLYOZÁS</b>				
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-2			
Telek méret	1 207 m <sup>2</sup>			
Szintterületi mutató	0,7			
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	845 m <sup>2</sup>			
Pinceszint beépíthető nettó alapter (garázzsal, közös területekkel)	439 m <sup>2</sup>	beépítés mértéke	307 m <sup>2</sup>	
Közös területek (teljes terület 25%-a):	25%	110 m <sup>2</sup>	25%	77 m <sup>2</sup>
Földszint, emelet nettó (lakások, közös területekkel)	735 m <sup>2</sup>			
Közös területek (teljes terület 15%-a):	10%	73 m <sup>2</sup>		
Lakóterületek (teljes terület 85%-a):	90%	661 m <sup>2</sup>		
Egyéb területek (terasz, erkély):	12%	79 m <sup>2</sup>		
<b>3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS</b>				
Tervezett épület: többlakásos lakóház				
Pinceszint garázs nettó terület:	230 m <sup>2</sup>			
Földszint, emelet lakások nettó terület:	661 m <sup>2</sup>			
Egyéb területek (terasz, erkély) nettó terület:	79 m <sup>2</sup>			
Nettó átlagterület/lakás	73,5 m <sup>2</sup>			
<b>4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN</b>				
		Értékesítés fajlagos ára	Összes bevétel:	
Lakások	661 m <sup>2</sup>	922 300 Ft/m <sup>2</sup>	609 921 000 Ft	
Garázs	9 db	6 000 000 Ft/db	54 000 000 Ft	
Tárolók	9 db	4 000 000 Ft/db	36 000 000 Ft	
Terasz, erkély	79 m <sup>2</sup>	461 150 Ft/m <sup>2</sup>	36 595 260 Ft	
<b>ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:</b>			<b>736 516 260 Ft</b>	

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
<b>5.1 Területelőkészítés</b>			
Bontási munkák	2 500 000 Ft		
Régészeti feltárás	0 Ft		
<b>Területelőkészítési költség összesen</b>	<b>2 500 000 Ft</b>		
<b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások</b> <b>9</b>			
Víz	810 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Csatorna	810 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	810 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Gáz	810 000 Ft	90 000 Ft/egység	
<b>Közműfejlesztési hozzájárulás összesen</b>	<b>3 240 000 Ft</b>		
<b>5.3. Építkezés nettó árakon</b>			
<b>Pinceszint</b>	275 000 Ft / m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup> - nettó terület	84 490 000 Ft
<b>Földszint+Emelet</b>	595 000 Ft / m <sup>2</sup>	735 m <sup>2</sup> - nettó terület	437 195 652 Ft
<b>Építkezési ktg összesen</b>	<b>521 685 652 Ft</b>		
ÉKS 2023 adatai alapján			
<b>5.4 Tervezési, mérnöki díjak</b> (építési költség %-ban)			
Építész, szakmérnökök	18 258 998 Ft	3,50%	
<b>Szakértői költség összesen</b>	<b>18 258 998 Ft</b>		
<b>5.5 Menedzsment költségek</b>			
Projektmenedzsment	7 911 385 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
<b>Menedzsment költség összesen</b>	<b>7 911 385 Ft</b>		
<b>5.6 Tartalékképzés</b>			
Előre nem látható költségek	22 143 841 Ft	4,0% 5.1 - 5.5 -ig	
<b>Tartalékképzés összesen</b>	<b>22 143 841 Ft</b>		
<b>Építkezési költség mindösszesen</b>	<b>575 739 876 Ft</b>	<b>5.1 - 5.6-ig</b>	
<b>5.7 Egyéb költségek</b>			
<i>Saját erő a beruházás 30%-a</i>	172 721 963 Ft		
<i>Előértékesítés a lakások 15%-a</i>	99 588 150 Ft		
<i>Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EE)</i>	303 429 763 Ft		
Finanszírozás költsége összesen	12 137 191 Ft	4,0% fin. igény	
Reklám, marketing	14 730 325 Ft	2,0% bevételekből	
Értékesítés, jogi költségek	18 412 907 Ft	2,5% bevételekből	
<b>Egyéb költségek mindösszesen</b>	<b>45 280 422 Ft</b>		
<b>5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>	<b>621 020 298 Ft</b>	<b>5.1 - 5.7 -ig</b>	
<b>5.9 Elvart nyereség</b>	<b>31 051 015 Ft</b>	<b>5,0% (gyakorlat 3%-6%)</b>	
<b>ÖSSZES KÖLTSÉG:</b>			<b>652 071 313 Ft</b>
<b>Összbevétel:</b>			<b>736 516 260 Ft</b>
<b>Kiadások:</b>			<b>652 071 313 Ft</b>
<b>Maradványérték:</b>			<b>84 444 947 Ft</b>
<b>Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:</b>			
<b>84 400 000 Ft</b>			
azaz <b>Nyolcvannégymillió-négyszázezer- Ft .</b>			

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A maradványelvű értékelést a piaci összehasonlító módszer ellenőrzésére használtuk, fő módszerként nem alkalmazható. A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	94 400 000 Ft	100%	94 400 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	84 400 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>94 400 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**94 400 000 Ft**

azaz, **Kilencvennégymillió-négyszázezer- 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 bejegyzettek 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 (amennyiben 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-Vagyonértékelő 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, Bethlen Gábor utca 145.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **94 400 000 Ft**  
azaz **Kilencvennégymillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. április 4.

## 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 checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input 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:800000492803/2024

2024.03.26

**BUDAPEST XV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 80409 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 145.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv.	kat.jöv. k.fill
- Kivett egyéb épület, udvar	0	1207	0.00		

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 118973/1995/1995.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53189/2/2010/10.05.31

VezetékJog

2 m2 területre, VMB-29/2010.

jogosult:

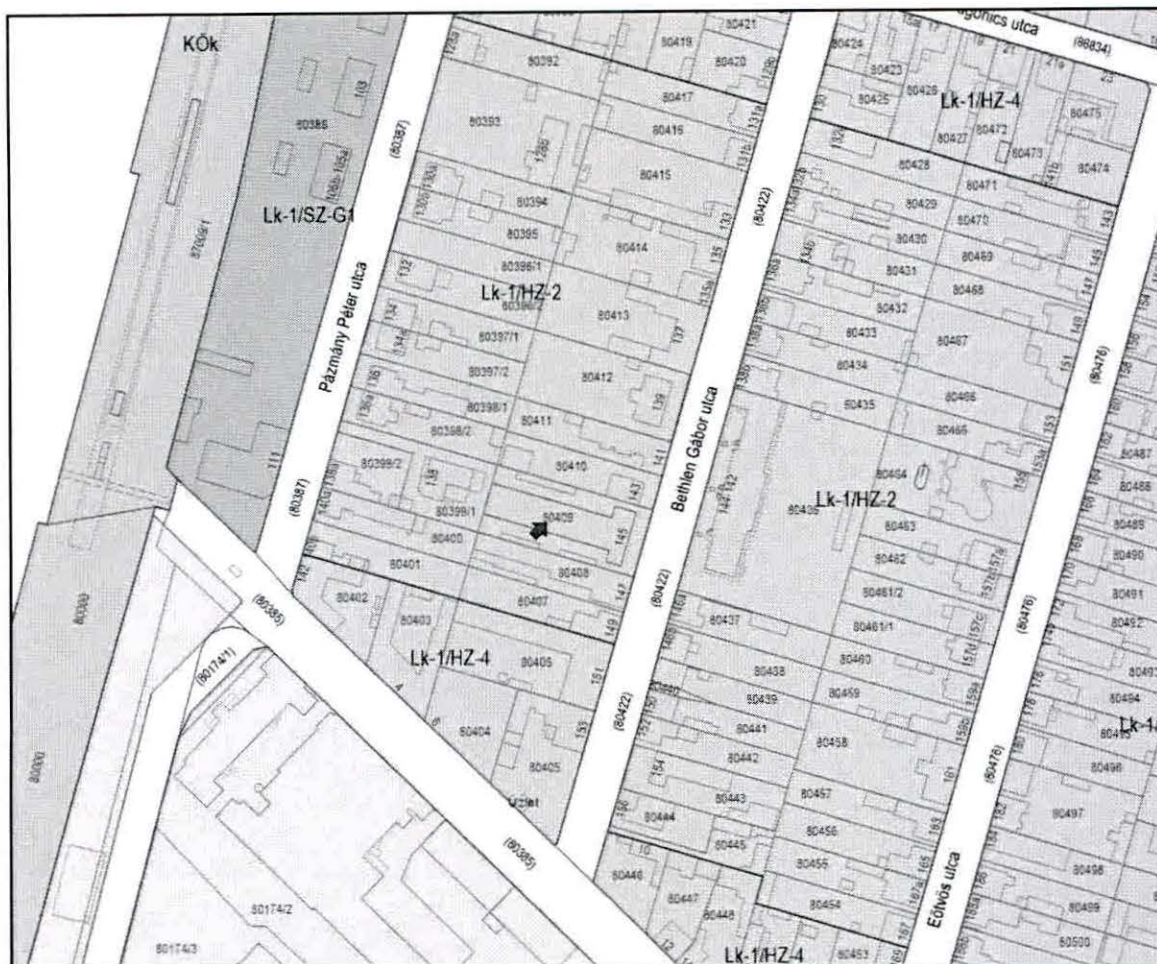
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

INTENZÍV KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk-1)

**44. Az Lk-1 jelű kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai**

➡ **52. § (1) A Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, zárt sorú – azon belül hézagosan zárt sorú jellemzőkkel is rendelkező – oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.**

(2) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) szállás jellegű,
  - f) igazgatási, irodai, továbbá
  - g) a fő rendeltetést nem zavaró
  - ga) vendéglátó,
  - gb) sport,
  - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
  - gd) a lakosság napi kötelezettségeit kiszolgáló egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.



**(3) Nem létesíthető**

a) üzemanyag-töltő állomás és autósósa önállóan vagy kereskedelmi-, szolgáltatási rendeltetéssel együtt,

b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,

c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

**(4)<sup>1</sup> Kiszolgáló épület - ha az építési övezet előírása a telken való létesítését nem tiltja -**

a) az építési helyen belül az építési övezet beépítésre vonatkozó előírása szerint helyezhető el,

b) a hátsókertben csak az OTÉK szerint megengedett garázként létesíthető,

c) méreteinél a következőket kell betartani:

ca) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, és

cb) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét, és

cc) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet, továbbá

cd) a hátsókertben való elhelyezés esetén a beépített alapterülete nem lehet nagyobb 20m<sup>2</sup>-nél.

**(5) A melléképítmények közül**

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény,

c) hulladék-tartály-tároló,

helyezhető el.

**(6) Az építési övezetek területén**

a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként nem rendelkezik,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

**47. Az Lk-1/HZ jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai**

**55. § (1)** Az Lk-1/HZ jelű övezetek területén a telek **hézagosan zárt sorúan** is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az **Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-2, Lk-1/HZ-3, Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, Lk-1/HZ-6, Lk-1/HZ-7, Lk-1/HZ-8, Lk-1/HZ-9, Lk-1/HZ-10,** és az **Lk-1/HZ-14** építési övezetekben.

**(2)** Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

**(3)** A telken

a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével;

b) az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

ba) az **Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-3** és az **Lk-1/HZ-4** jelű építési övezetben a Pázmány Péter utcával határos telken közintézmény,

bb) az **Lk-1/HZ-6** jelű építési övezetben lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá az övezet telken nevelési, szociális rendeltetés.

**(4)<sup>1</sup>** Az építési hely figyelembevétele során

a) **elsődlegesen az utcai sáv építhető be,**

b) **másodlagosan az udvari sáv építhető be,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

**(5)** Amennyiben az új vagy a bővíttendő épület emelettel rendelkező szomszédos épülethez csatlakozik, akkor annál az utcai csatlakozó parkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel lehet magasabb.

☛ (5a)<sup>2</sup> Az **Lk-1/HZ-1** építési övezetben a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már a kétszeres telekméretű telek esetén - ha azt a Szabályozási terv külön lehetővé teszi -,

☛ c) nyúlványos telek kialakítható, és

☛ d) a kisebb telek mérete legalább 500 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen, továbbá

☛ e) a nyúlványos és a visszamaradó telek esetén egy-egy főépület létesíthető, valamint

☛ f) a nyúlványos telken az első kert mérete 3,0 méter és az épület szabadon állóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

(6)<sup>3</sup> A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

☛ a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

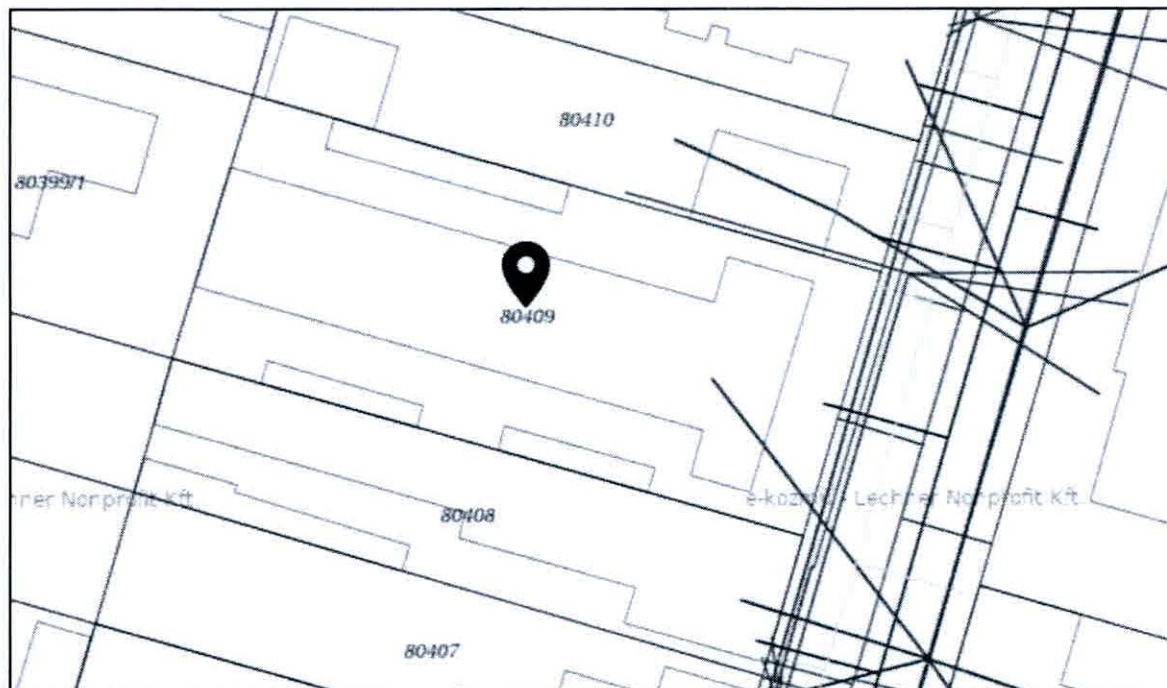
☛ (7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK							
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	legnagyobb épület- magassága
	területe		széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya		
				terepszint		általános	parkolási			
				felett	alatt					
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh		m <sup>2</sup>	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	
T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM			
1.	Lk-1/AI/HZ-1	HZ	1500	12	50 / 5 65*	50 / 5 65	1,5	0,5	25 / 5 20	9,5
2.	Lk-1/AI/HZ-2	HZ	2000	14	40	45	1	0,45	25	7,5
3.	Lk-1/AI/HZ-3	HZ	2000	30	80*	80	1,5 / 5 1,75	0,5	15 / 5 10*	10
4.	Lk-1/AI/O-1	O	2000	14	40	45	1	0,45	50	4,5
5.	Lk-1/AI/SZ-1	SZ	2000	-	65*	65	2,2	0,65	25	12,5
6.	Lk-1/AI/SZ-N1	SZ	2000	-	65*	65	1,6	0,65	25	12,5
7.	Lk-1/AI/SZ-N2	SZ	2000	-	65*	65	2	0,65	20	16*
8.	Lk-1/Z-1	Z	800	20	45 / 5 65*	50 / 5 65	1,2 / 5 1,75	0,5	25 / 5 15*	7,5
9.	Lk-1/Z-2	Z	800	20	45 / 5 65*	50 / 5 65	1,6	0,5	35 / 5 15*	9
10.	Lk-1/Z-3	Z	800	18	55 / 5 70*	65 / 5 75	2,5 / 5 2,9	0,55	25 / 5 15*	§13,5*
11.	Lk-1/HZ-1	HZ	600/ §500	10	35 / 5 40	40 / 5 45	1,1 / 5 1,2	0,4	45 / 5 35	7,5
12.	Lk-1/HZ-2	HZ	600	12	35	40	0,7	0,4	50	6,5
13.	Lk-1/HZ-3	HZ	600	12	55 / 5 65*	55 / 5 65	1,2 / 5 1,5	0,55	25 / 5 15*	7,5
14.	Lk-1/HZ-4	HZ	500	12	40 / 5 65*	50 / 5 65	1,1 / 5 1,5	0,45	40 / 5 25	7,5

K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA						AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTESETI EGYSÉG		
az épület		az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma		
az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
		mérete		közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint		osztó-szám	max. szám		
m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZs x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
15,5	12,5	SZT	-	-	6	-	≤ 16	6,3	> 18	4,8	-	-
13,5	10,5	SZT	-	-	7,5	-	≤ 16	5,0	> 18	4,5	-	-
16	13	SZT	-	-	-	-	≤ 16	6,7	> 18	5,0	-	-
-	-	SZT	3	-	0	-	-	-	-	-	-	-
18,5	15,5	SZT	6,25	-	6	-	-	-	-	-	-	-
18,5	15,5	SZT	6,25	-	8	-	-	-	-	-	-	-
22	19	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
13,5	10,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	5,0	> 18	4,5	Rsz: 100	-
15	12	SZT	-	-	6	17	≤ 16	6,0	> 18	4,5	Rsz: 80	-
19,5	16,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	9,0	> 18	6,8	Rsz: 80	-
13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	6
12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 200	4
13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	6

KÖZMŰTÉRKÉP



AZ INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



02. utcafront



03. telek területe



04. telek területe



05. utcafront



06. utcafront



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0148  
CPR csoport tagja ®

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1153 Budapest, Eötvös utca 47.



szám alatti

87383 hrsz-ú

kivett műhely, udvar ingatlanról

Budapest, 2024. április

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0148
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Eötvös utca 47.
Helyrajzi száma	: 87383
Ingtalan megnevezése	: kivett műhely, udvar
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: építési telek
Övezeti besorolása	: Lk-1/HZ-4
Beépíthetőség	: 40%
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1 175 m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége	: utcai
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési 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 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának

becsült forgalmi értéke: **87 000 000 Ft**  
azaz **Nyolcvanhétmillió- Ft .**

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

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza. Az értékelés során felhasználhat adatok (piaci összehasonlító adatok, bérleti díjakra vonatkozó adatok, költség módszernél alkalmazott adatok) ÁFA tartalmát ellenőriztük és nettó, ÁFA nélküli értékkel számoltunk.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült, megvalósítható projekt esetén, a kapott építési paraméterek figyelembe vételével.

A megállapított érték egy feltételezett építési övezetre érvényes, abban az esetben, hogy a projekt megvalósításának jogi, és pénzügyi akadálya nincs, a beépítés engedélyezhető, és a beépítés paraméterei nem változnak.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 27.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 4.

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐO. KIEMELT ÜGYEK OSZTÁLYA 1139 BUDAPEST XIII.KER. Teve utca 1/A-C.; Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1153 Budapest, Eötvös utca 47.

Tulajdoni lap szerinti területe: 1175,0 m<sup>2</sup>

Helyrajzi száma: 87383

Ingatlan megnevezése: kivett műhely, udvar

Ingatlan jelenlegi hasznosítása: építési telek

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: Illetli a BUDAPEST XV.KER. Belterület 87385 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog

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 Rádda Barnen és Dobó utca közötti szakaszon fekszik, az Eötvös utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes. Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok biztosítanak, a megállók kb. 30-300 méterre elérhetőek. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

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. Ingatlanpiac rövid leírása**

Az évek óta tartó fellendülés az idei évben megtorpant, a beruházási kedv csökken. Hosszútávon értéktartás, v. kismértékű reálérték növekedés várható. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

**4.3. Ingatlan általános jellemzői**

A telek sík területű, formájára vonatkozóan szabályos téglalap alakú. Épület és beültetett növényzet nincs rajta, ezek elbontásra, illetve megszüntetésre kerültek. A telek utcafronti részén egy beugró rész látható, ami egy nagyméretű fa miatt lett körbe kerítve, ami azóta kivágásra került. A telek a szomszédos telkek által határolt (jobbról, balról és hátulról), az utcafront felől drótfonatos kerítéssel határolt, valamint a kapubejárat fémszerkezetes tolókapuval ellátott. Gáz közmű a telken belül, egyéb közművel nem rendelkezik az ingatlan, ezek az utcáról beköthetők.

Övezeti besorolása Lk-1/HZ-4 Intenzív kisvárosias lakóterület, melynek részletes leírását mellékletben csatoltuk.

**A telek közmű ellátottsága:**

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

**A telek általános jellemzői:**

Övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-4
Beépíthetősége:	40%
Szintterületi mutatója:	1,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terepszint alatti beépítési mértéke:	50%
Településen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota
Beépítettség:	beépítetlen
Tájolás:	K-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**Megjegyzés:**

Az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett műhely, udvar, a természetben építési telek, ezért javasolt a művelési ág változtatás lefolytatása kivett beépítetlen területté.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. 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)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a 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.

#### 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:

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.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### Költségalapú számítási módszere

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

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

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) 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.

**Maradvány módszer:** Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A kérés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat kérés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

## 5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Eötvös utca 47.	XV. ker., Rákospalota	XV. ker., Rákospalota	XV. ker., Rákospalota
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m <sup>2</sup> ):	<b>1 175</b>	<b>1 298</b>	<b>1 091</b>	<b>845</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		<b>109 900 000</b>	<b>85 000 000</b>	<b>73 900 000</b>
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		76 202	70 119	78 710
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	-2%	-7%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
meglévő közművek		-10%	-10%	0%
beépíthetőség		5%	5%	5%
kerítettség		0%	0%	0%
felépítmény		2%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-1%</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		75 790	68 941	77 451
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>74 061 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>87 021 675 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>87 000 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m<sup>2</sup>) épülettel (forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: összközmű a telekhatáron, építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/34071271)

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**87 000 000 Ft**

azaz **Nyolcvanhétmillió- Ft .**

5.3. Új lakás fajlagos értékének meghatározása

5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer				
Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Eötvös utca 47.	Bp., XV. Ker. Rákospalota	Bp., XV. Ker. Klapka Gy.	Bp., XV. Ker. Rákospalota
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m <sup>2</sup> ):	87	54	78	75
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		51 300 000	76 000 000	75 050 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		902 500	925 641	950 633
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-3%	-1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
eltérő lakásszám		0%	0%	0%
építés éve		0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-3%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		872 825	917 420	939 338
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>909 900 Ft/m<sup>2</sup></b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Rákospalotán, új építésű BB energetikai besorolású, 2 szobás 1. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús fűtéssel. Ingtatlan.com/34057285
2. adat: Rákospalotán, új építésű 4 szobás 2. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús hűtés-fűtés. Ingtatlan.com/33824517
3. adat: Rákospalotán, új építésű BB energetikai besorolású, 3 szobás 1. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús fűtéssel. Ingtatlan.com/34057296

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m<sup>2</sup> ára (kerekítve):

909 900 Ft

azaz Kilencszázkilencezer-kilencszáz Ft .

## 5.4. Maradványelvű értékelés

## 5.4.1. Maradványelvű értékelés számítási módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Az értékelési módszer alkalmas a piaci módszer ellenőrzésére, azonban nem alkalmas a tényleges költségek kalkulálására, melyet csak és kizárólag egy tényleges terv alapján lehet meghatározni.

MARADVÁNYELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA				
<b>1. PROJEKT</b>				
Helyrajzi száma	87383			
Település	1153 Budapest, Eötvös utca 47.			
Tervezett beruházás	több lakásos lakóház			
Telekterület	1 175 m <sup>2</sup>			
Fejlesztési terület összesen:	1 175 m <sup>2</sup>			
<b>2. SZABÁLYOZÁS</b>				
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4			
Telek méret	1 175 m <sup>2</sup>			
Szintterületi mutató	1,1			
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	1 293 m <sup>2</sup>			
Pinceszint beépíthető nettó alapter (garázzsal, közös területekkel)	534 m <sup>2</sup>	beépítés mértéke	374 m <sup>2</sup>	
Közös területek (teljes terület 25%-a):	25%	134 m <sup>2</sup>	25%	93 m <sup>2</sup>
Földszint, emelet nettó (lakások, közös területekkel)	1 124 m <sup>2</sup>			
Közös területek (teljes terület 15%-a):	15%	169 m <sup>2</sup>		
Lakóterületek (teljes terület 85%-a):	85%	956 m <sup>2</sup>		
Egyéb területek (terasz, erkély):	12%	115 m <sup>2</sup>		
<b>3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS</b>				
Tervezett épület: többlakásos lakóház				
Pinceszint garázs nettó terület:	280 m <sup>2</sup>			
Földszint, emelet lakások nettó terület:	956 m <sup>2</sup>			
Egyéb területek (terasz, erkély) nettó terület:	115 m <sup>2</sup>			
Nettó átlagterület/lakás	86,9 m <sup>2</sup>			
<b>4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN</b>				
		Értékesítés fajlagos ára	Összes bevétel:	
Lakások	956 m <sup>2</sup>	909 900 Ft/m <sup>2</sup>	869 587 474 Ft	
Garázs	11 db	6 000 000 Ft/db	66 000 000 Ft	
Tárolók	11 db	4 000 000 Ft/db	44 000 000 Ft	
Terasz, erkély	115 m <sup>2</sup>	454 950 Ft/m <sup>2</sup>	52 175 248 Ft	
<b>ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:</b>			<b>1 031 762 722 Ft</b>	

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
<b>5.1 Területelőkészítés</b>			
Bontási munkák	0 Ft		
Régészeti feltárás	0 Ft		
<b>Területelőkészítési költség összesen</b>	<b>0 Ft</b>		
<b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 11</b>			
Víz	990 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Csatorna	990 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	990 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Gáz	990 000 Ft	90 000 Ft/egység	
<b>Közműfejlesztési hozzájárulás összesen</b>	<b>3 960 000 Ft</b>		
<b>5.3. Építkezés nettó árakon</b>			
<b>Pinceszint</b>	265 000 Ft / m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup> - nettó terület	99 073 864 Ft
<b>Földszint+Emelet</b>	595 000 Ft / m <sup>2</sup>	1 124 m <sup>2</sup> - nettó terület	668 986 957 Ft
<b>Építkezési ktg összesen</b>	<b>768 060 820 Ft</b>		
ÉKS 2023 adatai alapján			
<b>5.4 Tervezési, mérnöki díjak (építési költség %-ban)</b>			
Építész, szakmérnökök	26 882 129 Ft	3,50%	
<b>Szakértői költség összesen</b>	<b>26 882 129 Ft</b>		
<b>5.5 Menedzsment költségek</b>			
Projektmenedzsment	11 580 312 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
<b>Menedzsment költség összesen</b>	<b>11 580 312 Ft</b>		
<b>5.6 Tartalékképzés</b>			
Előre nem látható költségek	32 419 330 Ft	4,0% 5.1 - 5.5 -ig	
<b>Tartalékképzés összesen</b>	<b>32 419 330 Ft</b>		
<b>Építkezési költség mindösszesen</b>	<b>842 902 592 Ft</b>	<b>5.1 - 5.6-ig</b>	
<b>5.7 Egyéb költségek</b>			
<i>Saját erő a beruházás 30%-a</i>	252 870 777 Ft		
<i>Előértékesítés a lakások 15%-a</i>	140 338 121 Ft		
<i>Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EE)</i>	449 693 693 Ft		
Finanszírozás költsége összesen	17 987 748 Ft	4,0% fin. igény	
Reklám, marketing	20 635 254 Ft	2,0% bevételekből	
Értékesítés, jogi költségek	25 794 068 Ft	2,5% bevételekből	
<b>Egyéb költségek mindösszesen</b>	<b>64 417 070 Ft</b>		
<b>5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>	<b>907 319 662 Ft</b>	<b>5.1 - 5.7 -ig</b>	
<b>5.9 Elvart nyereség</b>	<b>45 365 983 Ft</b>	<b>5,0% (gyakorlat 3%-6%)</b>	
<b>ÖSSZES KÖLTSÉG:</b>			<b>952 685 645 Ft</b>
<b>Összbevétel:</b>			<b>1 031 762 722 Ft</b>
<b>Kiadások:</b>			<b>952 685 645 Ft</b>
<b>Maradványérték:</b>			<b>79 077 077 Ft</b>
<b>Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:</b>			
<b>79 100 000 Ft</b>			
azaz <b>Hetvenkilencmillió-egyszázezer- Ft .</b>			

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A maradványelvű értékelést a piaci összehasonlító módszer ellenőrzésére használtuk, fő módszerként nem alkalmazható. A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	87 000 000 Ft	100%	87 000 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	79 100 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>87 000 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**87 000 000 Ft**

azaz, **Nyolcvanhétmillió- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbecsölő 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 (amennyiben 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-Vagyonértékelő 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, Eötvös utca 47.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **87 000 000 Ft**  
azaz **Nyolcvanhétmillió- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. április 4.

## 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 checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input 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 Közműhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:8000004/50316/2024

2024.02.16

**BUDAPEST XV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 87383 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 47. "feldülvizsgálat alatt"

Szélső: 650255/ 2024.01.26

Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐO. KIEMELT

ÜGYEK OSZTÁLYA 1139 BUDAPEST XIII.KER. Teve utca 1/A-C.

Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA 1153

BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jóv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	k.fill. ter. kat.jóv
			ha m <sup>2</sup> k.fill

- Kivett műhely, udvar 0 1175 0.00

2. bejegyző határozat:

Illetti a BUDAPEST XV.KER. Belterület 87385 HRSZ-t terhelő Vízelvezetési szolgálmi jog

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 114079/1996/1996.05.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1-3

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

INTENZÍV KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk-1)

**44. Az Lk-1 jelű kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai**

➡ **52. § (1) A Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, zártosuló - azon belül hézagosan zártosuló jellemzőkkel is rendelkező - oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.**

(2) **Épület** - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) kulturális, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) hitelezési, közösségi szórakoztató,
  - e) szállás jellegű,
  - f) igazgatási, irodai, továbbá
  - g) a fő rendeltetést nem zavaró
  - ga) vendéglátó,
  - gb) sport,
  - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
  - gd) a lakosság napi kötelezettségeit kiszolgáló egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

**(3) Nem létesíthető**

a) üzemanyag-töltő állomás és autómosó önállóan vagy kereskedelmi-, szolgáltatási rendeltetéssel együtt,

b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,

c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

**(4)<sup>1</sup> Kiszolgáló épület - ha az építési övezet előírása a telken való létesítését nem tiltja -**

a) az építési helyen belül az építési övezet beépítésre vonatkozó előírása szerint helyezhető el,

b) a hátsókertben csak az OTEK szerint megengedett garázként létesíthető,

c) méreteinél a következőket kell betartani:

ca) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, és

cb) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét, és

cc) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet, továbbá

cd) a hátsókertben való elhelyezés esetén a beépített alapterülete nem lehet nagyobb 20m<sup>2</sup>-nél.

**(5) A melléképítmények közül**

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény,

c) hulladéktartály-tároló,

helyezhető el.

**(6) Az építési övezetek területén**

a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként nem rendelkezik,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

**47. Az Lk-1/HZ jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai**

55. § (1) Az Lk-1/HZ jelű övezetek területén a telek **hézagosan zárt sorúan** is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-2, Lk-1/HZ-3, Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, Lk-1/HZ-6, Lk-1/HZ-7, Lk-1/HZ-8, Lk-1/HZ-9, Lk-1/HZ-10, és az Lk-1/HZ-14 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével;

b) az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

ba) az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-3 és az Lk-1/HZ-4 jelű építési övezetben a Pázmány Péter utcával határos telken közintézmény,

bb) az Lk-1/HZ-6 jelű építési övezetben lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá az övezet telkén nevelési, szociális rendeltetés.

(4)<sup>1</sup> Az építési hely figyelembevételénél

a) **elsődlegesen az utcai sáv építhető be,**

b) **másodlagosan az udvari sáv építhető be,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Amennyiben az új vagy a bővíttendő épület emelettel rendelkező szomszédos épülethez csatlakozik, akkor annál az utcai csatlakozó párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel lehet magasabb.

☛ (5a)<sup>2</sup> Az **Lk-1/HZ-1** építési övezetben a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már a kétszeres telekméretű telek esetén - ha azt a Szabályozási terv külön lehetővé teszi -,  
☛ c) nyúlványos telek kialakítható, és

☛ d) a kisebb telek mérete legalább 500 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen, továbbá

☛ e) a nyúlványos és a visszamaradó telek esetén egy-egy főépület létesíthető, valamint

☛ f) a nyúlványos telken az első kert mérete 3,0 méter és az épület szabadon állóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

(6)<sup>3</sup> A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

☛ a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

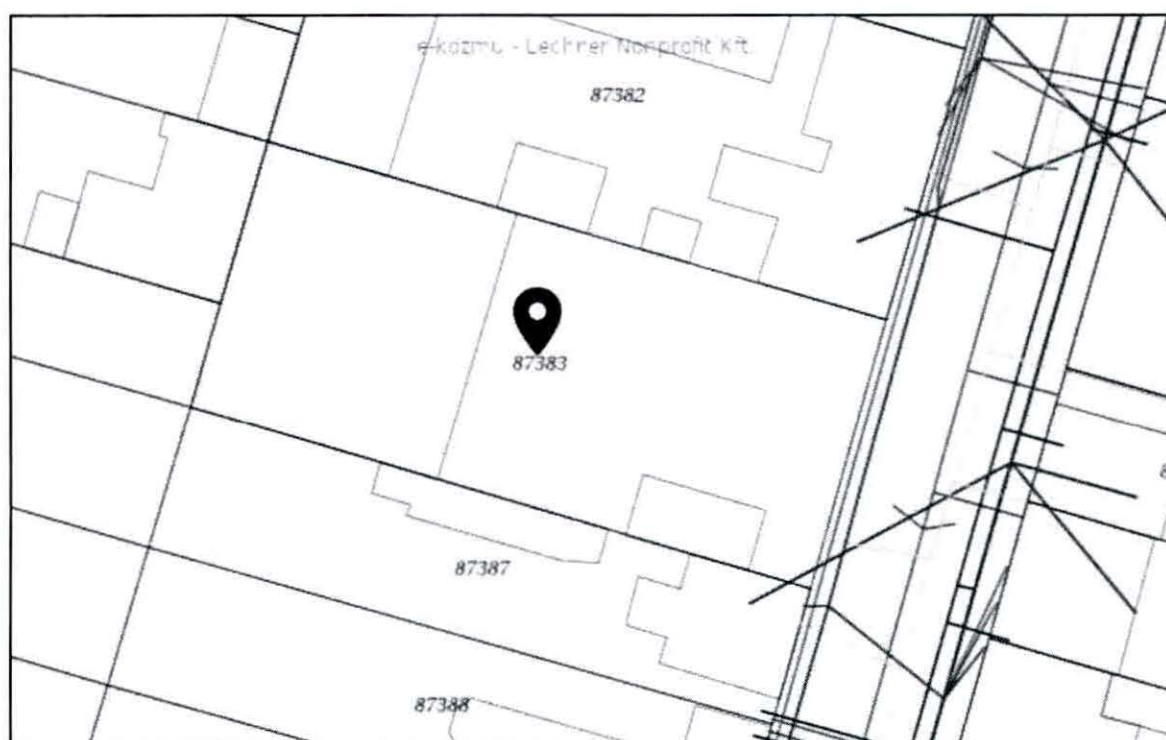
☛ (7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

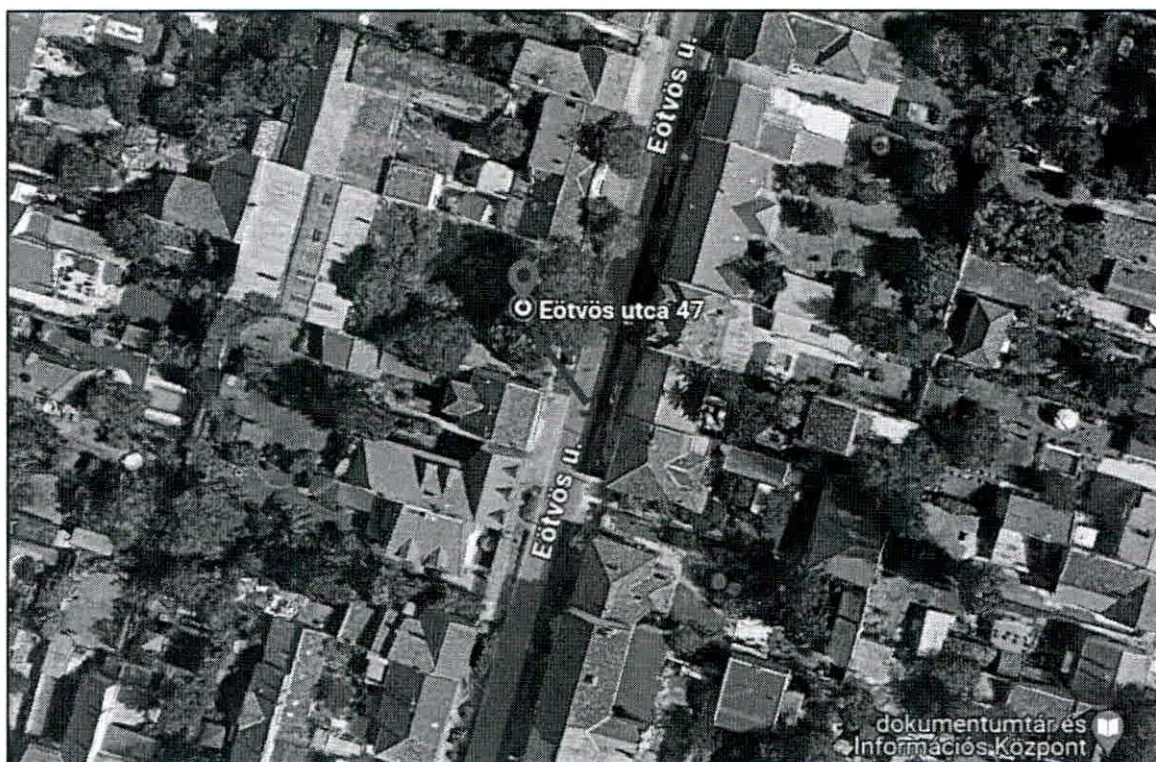
Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK								
	Lk-1		a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója				
					terepszint	felett	alatt	általános	parkolási		
övezetscsoport:	területe	széles- sége	terepszint	felett	alatt	általános	parkolási	zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága		
-	területe	széles- sége	terepszint	felett	alatt	általános	parkolási	zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága		
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m			
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_a	SZTM_p	Z%	ÉM		
1.	Lk-1/AI/HZ-1	HZ	1500	12	50 / S 65*	50 / S 65	1,5	0,5	25 / S 20	9,5	
2.	Lk-1/AI/HZ-2	HZ	2000	14	40	45	1	0,45	25	7,5	
3.	Lk-1/AI/HZ-3	HZ	2000	30	80*	80	1,5 / S 1,75	0,5	15 / S 10*	10	
4.	Lk-1/AI/O-1	O	2000	14	40	45	1	0,45	50	4,5	
5.	Lk-1/AI/SZ-1	SZ	2000	-	65*	65	2,2	0,65	25	12,5	
6.	Lk-1/AI/SZ-N1	SZ	2000	-	65*	65	1,6	0,65	25	12,5	
7.	Lk-1/AI/SZ-N2	SZ	2000	-	65*	65	2	0,65	20	16*	
8.	Lk-1/Z-1	Z	800	20	45 / S 65*	50 / S 65	1,2 / S 1,75	0,5	25 / S 15*	7,5	
9.	Lk-1/Z-2	Z	800	20	45 / S 65*	50 / S 65	1,6	0,5	35 / S 15*	9	
10.	Lk-1/Z-3	Z	800	18	55 / S 70*	65 / S 75	2,5 / S 2,9	0,55	25 / S 15*	§13,5*	
11.	Lk-1/HZ-1	HZ	600/ §500	10	35 / S 40	40 / S 45	1,1 / S 1,2	0,4	45 / S 35	7,5	
12.	Lk-1/HZ-2	HZ	600	12	35	40	0,7	0,4	50	6,5	
13.	Lk-1/HZ-3	HZ	600	12	55 / S 65*	55 / S 65	1,2 / S 1,5	0,55	25 / S 15*	7,5	
14.	Lk-1/HZ-4	HZ	500	12	40 / S 65*	50 / S 65	1,1 / S 1,5	0,45	40 / S 25	7,5	

K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA						AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTESETI EGYSÉG		
az épület		az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma		
az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélyeségből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
		mérete		közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint		kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint		osztó-szám	max. szám	
m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZ≤ x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
15,5	12,5	SZT	-	-	6	-	≤ 16	6,3	> 18	4,8	-	-
13,5	10,5	SZT	-	-	7,5	-	≤ 16	5,0	> 18	4,5	-	-
16	13	SZT	-	-	-	-	≤ 16	6,7	> 18	5,0	-	-
-	-	SZT	3	-	0	-	-	-	-	-	-	-
18,5	15,5	SZT	6,25	-	6	-	-	-	-	-	-	-
18,5	15,5	SZT	6,25	-	8	-	-	-	-	-	-	-
22	19	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
13,5	10,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	5,0	> 18	4,5	Rsz: 100	-
15	12	SZT	-	-	6	17	≤ 16	6,0	> 18	4,5	Rsz: 80	-
19,5	16,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	9,0	> 18	6,8	Rsz: 80	-
13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	6
12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 200	4
13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	6

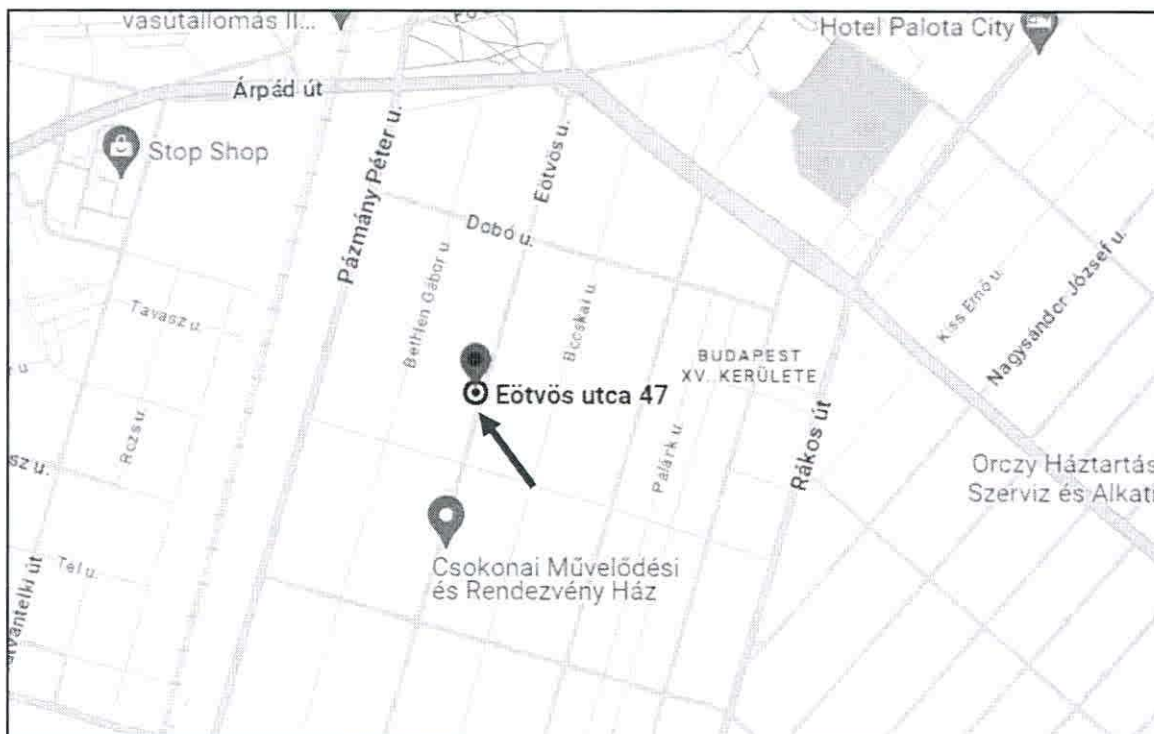
KÖZMŰTÉRKÉP



AZ INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



02. utcafront



03. telek területe



04. telek területe



05. utcafront



06. elkerített rész a telek területéből





CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(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-0149  
CPR csoport tagja<sup>®</sup>

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1151 Budapest, Közvágóhíd utca 15.



szám alatti

89404 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar ingatlanról

Budapest, 2024. április

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0149
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1151 Budapest, Közvágóhíd utca 15.
Helyrajzi száma	: 89404
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Övezeti besorolása	: Lke-1/SZ-5
Beépíthetőség	: 25%
Az értékelés célja	: Projekt értékelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 762 m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége	: utcai
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési 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 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának

becsült forgalmi értéke: **57 000 000 Ft**  
azaz **Ötvenhétmillió- Ft .**

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

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza. Az értékelés során felhasználat adatok (piaci összehasonlító adatok, bérleti díjakra vonatkozó adatok, költség módszernél alkalmazott adatok) ÁFA tartalmát ellenőriztük és nettó, ÁFA nélküli értékkel számoltunk.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült, megvalósítható projekt esetén, a kapott építési paraméterek figyelembe vételével.

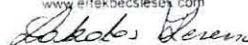
A megállapított érték egy feltételezett építési övezetre érvényes, abban az esetben, hogy a projekt megvalósításának jogi, és pénzügyi akadálya nincs, a beépítés engedélyezhető, és a beépítés paraméterei nem változnak.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 27.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 4.

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



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 véleménnyel elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Projekt értékelés, gazdasági döntés előkészítéséhez 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):	1151 Budapest, Közvágóhíd utca 15.
Tulajdoni lap szerinti területe:	762,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	89404
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

### *II. rész:*

Tulajdonviszony: FŐVÁROSI 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 Közvágóhíd tér és Közvágóhíd utca sarkán fekszik. Környezetében park, játszótér és régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes. Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok biztosítanak, a megállók kb. 30-300 méterre elérhetőek. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

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. Ingatlanpiac rövid leírása

Az évek óta tartó fellendülés az idei évben megtorpant, a beruházási kedv csökken. Hosszútávon értéktartás, v. kismértékű reálérték növekedés várható. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

#### 4.3. Ingatlan általános jellemzői

A telek saroktelek, sík területű, nagyjából négyszög alakú, épület és beültetett növényzet nincs rajta. A telek részben vasoszlopokra erősített drótfonatos kerítéssel, részben pedig téglából épült kerítéssel határolt. A bejárati kapu jó állapotú, a személybejáró felújításra szoruló fémszerkezetes ajtó. Gáz nincs a telken, egyéb más közmű telken belül található.

Övezeti besorolása Lke-1/SZ-5 Kertvárosias lakóterület, melynek részletes leírását mellékletben csatoltuk.

##### A telek közmű ellátottsága:

Elektromos hálózat:	telken belüli kiállítás
Vezetékes víz közmű:	telken belüli kiállítás
Csatorna:	telken belüli kiállítás
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

##### A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	Lke-1/SZ-5
Beépíthetősége:	25%
Szintterületi mutatója:	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terepszint alatti beépítési mértéke:	30%
Településen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota
Beépítettség:	beépítetlen
Tájolás:	D-Dny-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

##### Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar, a természetben építési telek, ezért javasolt a művelési ág változtatás lefolytatása kivett beépítetlen területté.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. 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)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 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:

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.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 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 költséget.

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

**Maradvány módszer:** Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A kérés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat kérés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

## 5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1151 Budapest, Közvágóhíd utca 15.	XV. ker., Rákospalota	XV. ker., Rákospalota	XV. ker., Rákospalota
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m <sup>2</sup> ):	<b>762</b>	<b>1 298</b>	<b>1 091</b>	<b>845</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		<b>109 900 000</b>	<b>85 000 000</b>	<b>73 900 000</b>
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		76 202	70 119	78 710
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		7%	4%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
meglévő közművek		-10%	-10%	0%
beépíthetőség		0%	0%	0%
kerítettség		0%	0%	0%
felépítmény		2%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>1%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		75 211	69 497	79 527
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>74 745 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becült piaci értéke:</b>		<b>56 955 690 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>57 000 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m<sup>2</sup>) épülettel (forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: összközmű a telekhatáron, építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/34071271)

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**57 000 000 Ft**

azaz **Ötvenhétmillió- Ft .**

## 5.3. Új lakás fajlagos értékének meghatározása

5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer				
Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1151 Budapest, Közvágóhíd utca 15.	Bp., XV. Ker. Rákospalota	Bp., XV. Ker. Klapka Gy.	Bp., XV. Ker. Rákospalota
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m <sup>2</sup> ):	110	54	78	75
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		51 300 000	76 000 000	75 050 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		902 500	925 641	950 633
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-6%	-3%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
eltérő lakásszám		0%	0%	0%
építés éve		0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-3%</b>	<b>-4%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		851 891	895 950	917 289
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>888 400 Ft/m<sup>2</sup></b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Rákospalotán, új építésű BB energetikai besorolású, 2 szobás 1. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús fűtéssel. Ingatlan.com/34057285
2. adat: Rákospalotán, új építésű 4 szobás 2. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús hűtés-fűtés. Ingatlan.com/33824517
3. adat: Rákospalotán, új építésű BB energetikai besorolású, 3 szobás 1. emeleti új építésű lakás, hőszivattyús fűtéssel. Ingatlan.com/34057296

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m<sup>2</sup> ára (kerekítve):

**888 400 Ft**

azaz **Nyolcszáznyolcvannyolcezer-négyszáz Ft .**



## 5.4. Maradványelvű értékelés

## 5.4.1. Maradványelvű értékelés számítási módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Az értékelési módszer alkalmas a piaci módszer ellenőrzésére, azonban nem alkalmas a tényleges költségek kalkulálására, melyet csak és kizárólag egy tényleges terv alapján lehet meghatározni.

MARADVÁNYELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA				
<b>1. PROJEKT</b>				
Helyrajzi száma	89404			
Település	1151 Budapest, Közvágóhíd utca 15.			
Tervezett beruházás	több lakásos lakóház			
Telekterület	762 m <sup>2</sup>			
Fejlesztési terület összesen:	762 m <sup>2</sup>			
<b>2. SZABÁLYOZÁS</b>				
Övezeti besorolás	Lke-1/SZ-5			
Telek méret	762 m <sup>2</sup>			
Szintterületi mutató	0,7			
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	533 m <sup>2</sup>			
Pinceszint beépíthető nettó alapter (garázzsal, közös területekkel)	208 m <sup>2</sup>	beépítés mértéke	145 m <sup>2</sup>	
Közös területek (teljes terület 25%-a):	25%	52 m <sup>2</sup>	25%	36 m <sup>2</sup>
Földszint, emelet nettó (lakások, közös területekkel)	463 m <sup>2</sup>			
Közös területek (teljes terület 15%-a):	5%	23 m <sup>2</sup>		
Lakóterületek (teljes terület 85%-a):	95%	440 m <sup>2</sup>		
Egyéb területek (terasz, erkély):	12%	53 m <sup>2</sup>		
<b>3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS</b>				
Tervezett épület: többlakásos lakóház				
Pinceszint garázs nettó terület:	109 m <sup>2</sup>			
Földszint, emelet lakások nettó terület:	440 m <sup>2</sup>			
Egyéb területek (terasz, erkély) nettó terület:	53 m <sup>2</sup>			
Nettó átlagterület/lakás	110,1 m <sup>2</sup>			
<b>4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN</b>				
		Értékesítés fajlagos ára	Összes bevétel:	
Lakások	440 m <sup>2</sup>	888 400 Ft/m <sup>2</sup>	391 166 383 Ft	
Garázs	4 db	5 500 000 Ft/db	22 000 000 Ft	
Tárolók	4 db	4 000 000 Ft/db	16 000 000 Ft	
Terasz, erkély	53 m <sup>2</sup>	444 200 Ft/m <sup>2</sup>	23 469 983 Ft	
<b>ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:</b>			<b>452 636 366 Ft</b>	

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
<b>5.1 Területelőkészítés</b>			
Bontási munkák	0 Ft		
Régészeti feltárás	0 Ft		
<b>Területelőkészítési költség összesen</b>	<b>0 Ft</b>		
<b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 4</b>			
Víz	360 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Csatorna	360 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	360 000 Ft	90 000 Ft/egység	
Gáz	360 000 Ft	90 000 Ft/egység	
<b>Közműfejlesztési hozzájárulás összesen</b>	<b>1 440 000 Ft</b>		
<b>5.3. Építkezés nettó árakon</b>			
<b>Pincszint</b>	275 000 Ft / m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup> - nettó terület	40 005 000 Ft
<b>Földszint+Emelet</b>	595 000 Ft / m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup> - nettó terület	275 769 565 Ft
<b>Építkezési ktg összesen</b>	<b>315 774 565 Ft</b>		
ÉKS 2023 adatai alapján			
<b>5.4 Tervezési, mérnöki díjak (építési költség %-ban)</b>			
Építész, szakmérnökök	11 052 110 Ft	3,50%	
<b>Szakértői költség összesen</b>	<b>11 052 110 Ft</b>		
<b>5.5 Menedzsment költségek</b>			
Projektmenedzsment	4 758 218 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
<b>Menedzsment költség összesen</b>	<b>4 758 218 Ft</b>		
<b>5.6 Tartalékképzés</b>			
Előre nem látható költségek	13 320 996 Ft	4,0% 5.1 - 5.5 -ig	
<b>Tartalékképzés összesen</b>	<b>13 320 996 Ft</b>		
<b>Építkezési költség mindösszesen</b>	<b>346 345 889 Ft</b>	<b>5.1 - 5.6-ig</b>	
<b>5.7 Egyéb költségek</b>			
<i>Saját erő a beruházás 30%-a</i>	103 903 767 Ft		
<i>Előértékesítés a lakások 15%-a</i>	61 974 957 Ft		
<i>Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EE)</i>	180 467 165 Ft		
Finanszírozás költsége összesen	7 218 687 Ft	4,0% fin. Igény	
Reklám, marketing	9 052 727 Ft	2,0% bevételekből	
Értékesítés, jogi költségek	11 315 909 Ft	2,5% bevételekből	
<b>Egyéb költségek mindösszesen</b>	<b>27 587 323 Ft</b>		
<b>5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>	<b>373 933 212 Ft</b>	<b>5.1 - 5.7 -ig</b>	
<b>5.9 Elvart nyereség</b>	<b>18 696 661 Ft</b>	<b>5,0% (gyakorlat 3%-6%)</b>	
<b>ÖSSZES KÖLTSÉG:</b>			<b>392 629 873 Ft</b>
<b>Összbevétel:</b>			<b>452 636 366 Ft</b>
<b>Kiadások:</b>			<b>392 629 873 Ft</b>
<b>Maradványérték:</b>			<b>60 006 493 Ft</b>
<b>Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:</b>			
<b>60 000 000 Ft</b>			
<b>Hatvanmillió- Ft .</b>			
azaz			

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A maradványelvű értékelést a piaci összehasonlító módszer ellenőrzésére használtuk, fő módszerként nem alkalmazható. A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	57 000 000 Ft	100%	57 000 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	60 000 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>57 000 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**57 000 000 Ft**

azaz, **Ötvenhétmillió- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 értékbecsítő 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 (amennyiben 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-Vagyonértékelő 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: **1151 Budapest, Közvágóhíd utca 15.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **57 000 000 Ft**  
azaz **Ötvenhétmillió- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 27.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. április 4.

## 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 checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input 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 Köormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92806/2024

2024.03.26

**BUDAPEST XV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 89404 helyrajzi szám**

1151 BUDAPEST XV.KER. Közvágóhíd utca 15. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar	0	762	0.00
-------------------------	---	-----	------

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43406/1999/1999.01.25

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

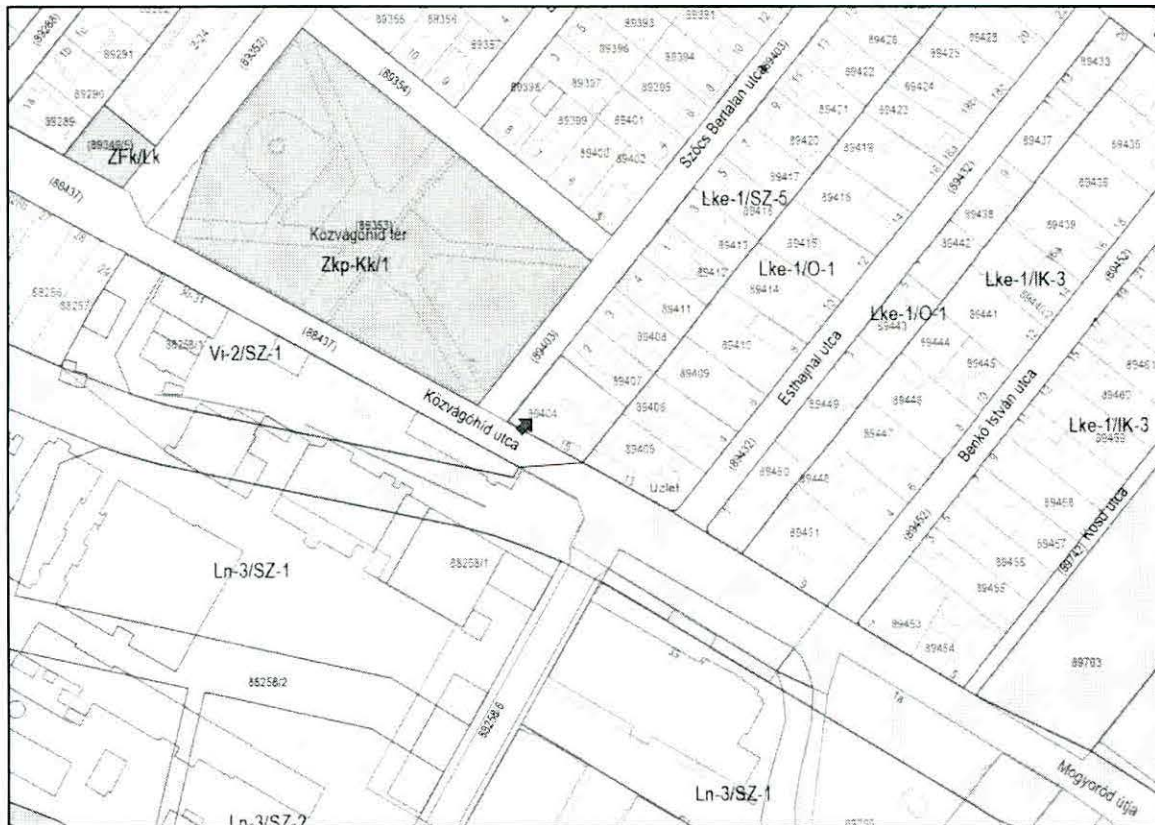
**III R É S Z**

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.

TULAJDONILAP VÉGE

ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

**74. Az Lke-1/SZ jelű szabadon álló beépítésű építési övezetek előírásai**

➡ **82. § (1)** Az Lke-1/SZ jelű övezetek területén a telek az **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lke-1/SZ-1, Lke-1/SZ-2, Lke-1/SZ-3, Lke-1/SZ-4, Lke-1/SZ-5, Lke-1/SZ-6, Lke-1/SZ-7, Lke-1/SZ-8** és az **Lke-1/SZ-9** építési övezetekben.

➡ (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

➡ **a) egy főépület** helyezhető el, melyben az 77. § szerinti **rendeltetések** létesíthetők,

**b) lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki, kivéve, ha a telken belül a parkolás megoldott,

➡ **c) 2 a** TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén az **Lke-1/SZ-1, Lke-1/SZ-2, és Lke-1/SZ-7 övezetben** elhelyezhető állattartó építmény a **21. §** figyelembevételével.

(4)<sup>3</sup> Az építési hely figyelembevétele során az Lke-1/SZ-4 jelű övezet kivételével

**a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,**

➡ **b) a másodlagosan az udvari sáv építhető be,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,

**c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,**

➡ **d) a hátsókerthben az 77. § (4) bekezdés b) pont szerinti garázs elhelyezhető.**

(4a)<sup>4</sup> Az Lke-1/SZ-4 övezet területén

**a) az előkert méretébe benyúló 34. § szerinti épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszáinak egyharmada lehet,**

b) az oldalkert és a hátsókert előírt méretébe benyúlhat legfeljebb 1,5 méterig erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet, előlépcső, előtető,

c) a lakószobák legkisebb padlószint magassága 0,0 méter lehet,

d) a (98089/95), (98089/55) és a (98089/31) helyrajzi számú közterületet érintő, a szabályozási tervlapon javasolt szabályozási vonal szerinti telekalakítás megvalósítása esetén az érintett telkek építési vonalat is meghatározó előkertje 6,0 m a szabályozási terven jelölt előkert helyett, és a közterületi határvonal változása miatt előkertnek nem minősülő teleksávban a szabályozási terv előkerti jelölését figyelmen kívül kell hagyni.

(5)<sup>1</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,

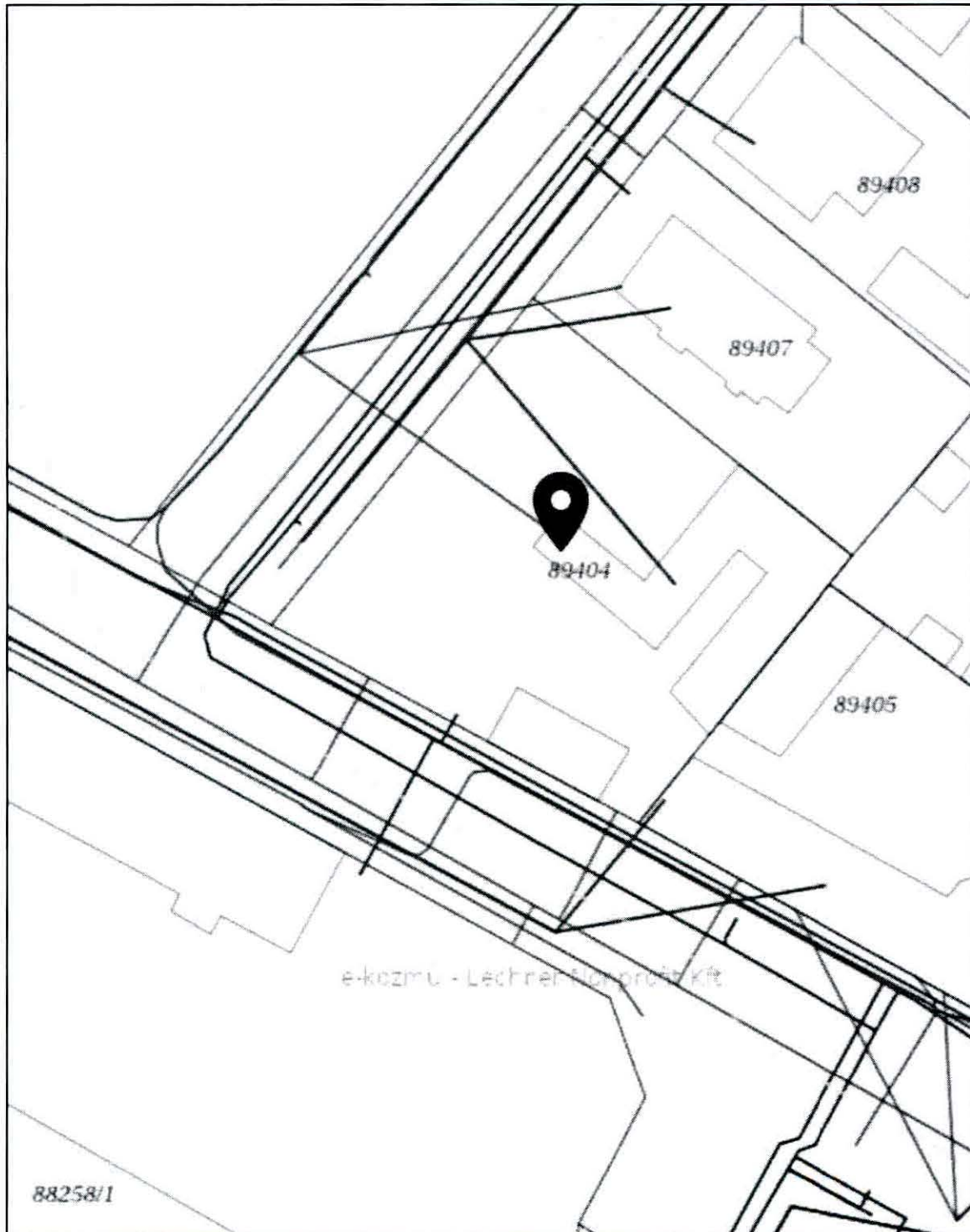
b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.

### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J				
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											
	Lke-1		a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága			
	övezetcsoport:		területe	széles- sége	beépítési mértéke		szinterterületi mutatója		felett			alatt	általános	parkolási
	-				terepszint									
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	m <sup>2</sup>				m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
B_éh	T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM						
38.	Lke-1/SZ-5	SZ	400	16	25	30	0,7	0,3	50	6,5				

K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA						AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
az épület		az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma		
az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
m		mérete		közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint		osztó- szám	max. szám		
ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZs x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	4

KÖZMŰTÉRKÉP

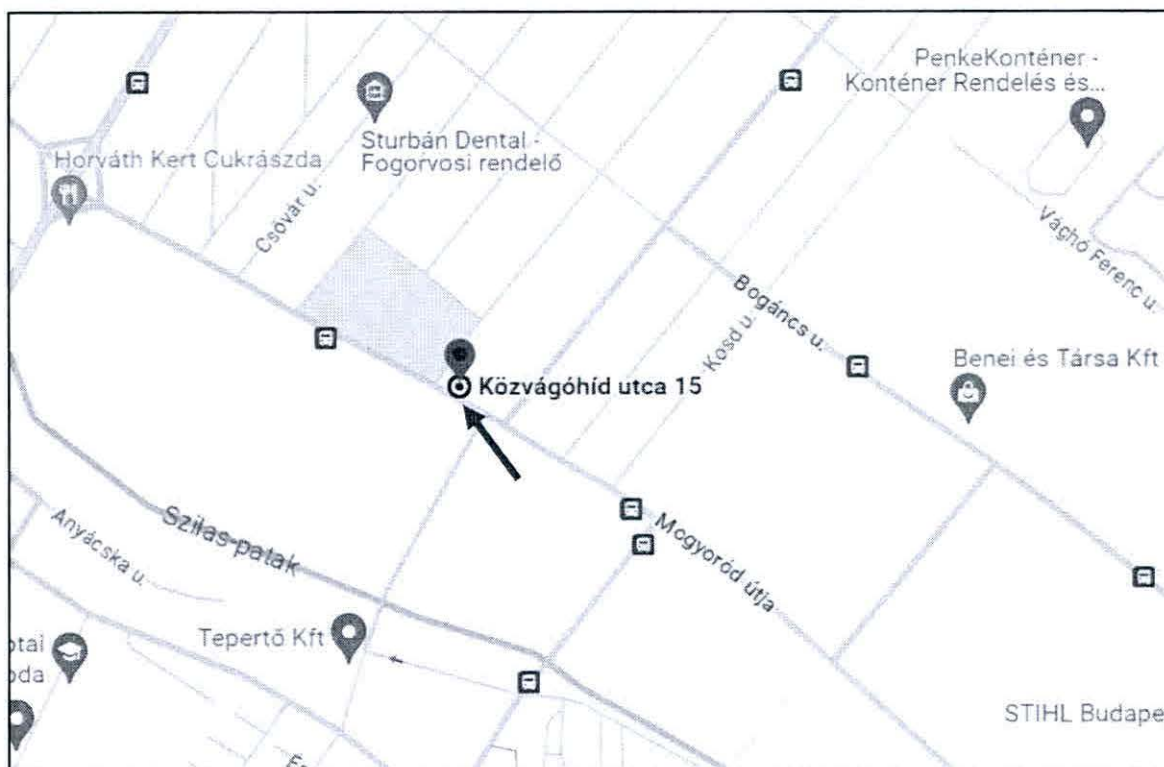




AZ INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



02. utcakép



03. telek területe



04. telek területe



05. utcafront



06. kapubejárat