



ELŐTERJESZTÉS
ingatlanok elidegenítéséről
Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) ingatlan elidegenítés céljai között egyaránt szerepel vagyongazdálkodási feladatok végrehajtása, köztük a rossz műszaki állapotú lakások értékesítésével a lakások színvonalának emelése, a lakások területi koncentrációjával a költségek csökkentése, valamint az éves költségvetési bevételek teljesítése.

A 2024. évi költségvetés bevételi előirányzatainak teljesítése érdekében az ingatlanszínvonal javítási, költségcsökkentési elvekkel összhangban az alábbi ingatlanok elidegenítésére tesz javaslatot.

1.

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87882 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Batthyány u. 31. szám alatti társasházban 4 db lakás található, melyből már csak a fsz. 1-2. szám alatti (hrsz. 87882/0/A/1 és 87882/0/A/2) az Alapító Okirat szerint két, fizikailag egymáshoz csatolt lakás van az Önkormányzat tulajdonában. A két lakás közti átjárást időközben a bentlakó bérlő befalazta, de újra nyitható.

A csatolást követően az Alapító Okirat nem került módosításra, ezért az elidegenítés során a lakásokat önálló ingatlanként kell kezelni és együttesen értékesíteni.

Az önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 70/145.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok együttes értéke 31.700.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 2.650.677 Ft (ebből: 2.453.862 Ft telek és 196.815 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Batthyány utca 31. fsz. 1-2. ingatlanról

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/2
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	70/145
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	70/145
Megnevezés	lakás
Telek területe	391 m ²
Építés éve	1920
Típus	tégla
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Övezeti besorolás	Lk-1/HZO-3

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

2. A fsz. 1. és fsz. 2. számú csatolt lakások tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87882/0/A/1 és 87882/0/A/2
Cím	Budapest XV., Batthyány u. 31. fsz. 1-2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	70 m ²
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	5 helyiségből áll: - 3 szoba - konyha - wc
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	gyenge
Parkolás	közterületen

Az épület homlokzatán és a bejárat előtt részben utólagos szigetelés készült, statikai vizsgálat szükséges, mert láthatóan süllyed az épület. Az előterjesztés tárgyát a 87882/0/A/1 és a 87882/0/A/2 helyrajzi számú 2 db lakás képezi, melyeket a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni.

1-es albetét: az ingatlan egylégtérű, melyben egy zuhanykabin található, villanybojlerrel. Fűtése elektromos fűtőtestről megoldott. A falazat festett és részben csempézett, a padozat laminált parketta a zuhanykabin közelében mázas kerámia, rossz műszaki állapotban. A falazat szintén felújítandó, felvizesedett.

2-es albetét: egy wc kiépített, fűtése nincs, az egyik szobában beton burkolat van, a másikban hajópadló. Házilagos felújítása megkezdődött, de gyenge kivitelű és műszaki állapotú. Melegvízellátás a konyhában elhelyezett felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítőről megoldott.

3. A fsz. 1. és fsz. 2. számú csatolt lakások pénzügyi paraméterei

Lakások forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	31.700.000 Ft áfamentes
Lakások utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023. február 23.
Lakások bruttó értékváltozása	2003-ban +43.596 Ft 2014-ben +220.138 Ft
Ingatlanokhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	2.453.862 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanokra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	2.453.862 Ft
Épület könyvszerinti értéke	196.815 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

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

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	
- felújításra szoruló utolsó önkormányzati tulajdonú lakás a házban.	
Főépítész nyilatkozata	
Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 59. § (3) bekezdése határozza meg, mely szerint az építési övezetben lakás rendeltetés megengedett. Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építés helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten	

25m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) - az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet.
Az épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincsen rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével a **tárgyi lakás elidegenítését** településrendezési szempontból **nem kifogásolom**.

2.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86133/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Tompa Mihály utca 12. fsz. 1. szám alatt található „lakás” megnevezésű, 51 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

A társasházban 3 db lakás található, melyből csak tárgyi lakás van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 51/131.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás értéke 30.800.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 4.913.819 Ft (ebből: 3.188.449 Ft telek és 1.725.370 Ft épület)

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/2
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	51/131
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	51/131
Megnevezés	Lakás
Telek területe	359 m ²
Építés éve	1940
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Övezeti besorolás	Lk-1/HZT-1
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Csákberény utca és a Népfelkelő utca közötti szakaszon fekszik, a Tompa Mihály utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségben közepes.

Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86133/0/A/1
Cím	Budapest XV., Tompa Mihály utca 12. fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	51 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - 2 szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- elektromos áram

	- víz- és csatorna
Állapot	Felújítandó

Pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	30.800.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +628.000 Ft 2016-ban +325.253 Ft 2023-ban +1.250.000 Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.188.449 Ft
Ingtalanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	3.188.449 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.725.370 Ft

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

Az értékelt ingatlant bejárata a belső udvar felől érhető el. A bejárati ajtó hagyományos faszerkezet. Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített. A fűtést a szobában fali infrapanel biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres. A padló- és falburkolatok közepes igény szintben beépítettek, a padozaton linóleum és kerámialap elhelyezett, a falfelületek festettek, a vizes helyiség részben csempézett. A kamrából egy fürdőszoba lett kialakítva, wc-vel és zuhanyzóval.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az egész lakás felújítása szükséges. Utolsó önkormányzati tulajdonú lakásként javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.
Főépítész nyilatkozata
Az épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincsen rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével a tárgyi lakás elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

A lakások elidegenítésével kapcsolatosan alkalmazott jogszabályi előírások:

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve

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

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:

(7) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

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

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

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek tárgyi ingatlanok együttes elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

3.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90078/0/A/4, 90078/0/A/5, 90078/0/A/6 és 90078/0/A/8 helyrajzi számokon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 1. szám alatti per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak (a továbbiakban: Ingatlanegyüttes) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa. Az üzleti vagyongörbe tartozó Ingatlanegyüttes vagyongazdálkodásba átadásra került a Palota-Holding Zrt. részére.

A Palota-Holding Zrt. a hozzá érkező, Ingatlanegyüttesre vonatkozó vételi szándéknyilatkozatot 2024. január 7-én küldte meg Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Polgármesteri Hivatalának Vagyongazdálkodási Osztálya részére. A vételi szándéknyilatkozatot az A/4, A/5 és A/6 számú albetéteket bérlő Anda Kereskedelmi Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) nyújtotta be.

Jelenleg az A/4, A/5 és A/6 albetétek összefüggő helyiséget alkotnak festékbolt formájában. A Kérelmező, a helyiségek tulajdonjogának megszerzése esetén nagyobb felújítást tervez az épület külső és belső felületein. A Kérelmező, az általa bérelt helyiségek megvásárlásán túl, az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeivel egyezően nyitott volt a bérelt helyiségek alatt lévő, 2021. óta elidegenítésre kijelölt, azonban az eredménytelenül zárult árveréseket követően a pince megvételére is.

A Kérelmező vételi szándékának ismeretében, a nehezen hasznosítható helyiségek körébe tartozó pincével kapcsolatos vagyongazdálkodási célok figyelembevételével, a

Vagyongazdálkodási Osztály a helyiségek együttes elidegenítését javasolta a Kérelmező részére, amelyet Kérelmező elfogadott.

A Pénzügyi Bizottság az A/8 albetétre (pincére), 6.000.000,- Ft induló vételáron, árverés útján történő elidegenítésre vonatkozó döntése ismeretében, a Képviselő-testület az együttes elidegenítésről akkor tud dönteni, ha a Pénzügyi Bizottság a 2024. június 19-i ülésén visszavonja a 109/2021. (X.20.) számú határozatát.

Jelen előterjesztésben értékesítésre kijelölt együttes önkormányzati Ingatlanrész - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti - értéke 77.800.000 Ft.

Könyvszerinti érték 17.309.544 Ft (ebből: 16.280.960 Ft telek, 1.028.584 Ft épület)

1. Az Ingatlanegyüttes tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Társasház
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	0/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	4/1
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	587/1000
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	587/1000
Megnevezés	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, műhely
Telek területe	963 m ²
Építés éve	1930
Épület szintjei	kétszintes
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZO-6

Az Ingatlanegyüttest befoglaló épület saroktelken fekszik, a Kazinczy utca és a Fő utca találkozásánál. Az épület pince + földszint kialakítású, téglalapépítésű.

2. Az Ingatlanegyüttesen belüli egyes ingatlanok tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	90078/0/A/4	90078/0/A/5	90078/0/A/6	90078/0/A/8
Cím	Bp. XV., Kazinczy u. 1. fsz.	Bp. XV., Kazinczy u. 1. fsz.	Bp. XV., Kazinczy u. 1. fsz.	Bp. XV., Kazinczy u. 1. pinceszint
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Alapterület	110 m ²	17 m ²	35 m ²	85 m ²
Ingatlanon belüli helyiségek	3 eladótér 1 iroda 2 raktár 1 wc			3 raktár 1 tároló 1 lejáró
Közműellátottság	- elektromos áram - víz - gáz			- elektromos áram - víz
Állapot	közepes			felújítandó
Parkolás	közterületen			közterületen

3. Az Ingatlanegyüttes pénzügyi paraméterei

Ingyanegyüttes forgalmi értéke értékbecslés alapján*	77.800.000 Ft
Ingyanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	16.280.960 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.028.584 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslések készítési időpontjai: **2024. április 18.**

2023. december 11.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
A Palota- Holding Zrt. az Ingatlanegyüttes műszaki állapotára tekintettel, javasolja annak elidegenítését a vételi kérelmet benyújtó bérlő részére.
Főépítész nyilatkozata
Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 59.§ (3) bekezdése határozza meg, mely szerint az építési övezetben kereskedelmi rendeltetés megengedett. Az elidegenítésre tervezett földszinti üzlethelyiségek és pinceszinti raktár az épület építési helyen belül lévő részén helyezkedik el, utcafronton. Az épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincsen rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlan elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

A nem lakáscélú helyiségek elidegenítésével kapcsolatosan alkalmazott jogszabályi előírások:

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

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 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) V. A helyiségek bérlők részére történő elidegenítése fejezet 19. § (1) bekezdése alapján „*A kérelemre, eladásra kijelölt helyiséget elővásárlási joga alapján a bérlőnek kell vételre felajánlani*”

A Rendelet 4. § (2) bekezdésének megfelelően „*A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket [...] hatáskör és értékhatár szerint a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság vagy a Kt. gyakorolja.*”

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

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.*”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értébecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy: (7) bekezdés „Elidegenítéskor az értébecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi Ingatlanegyüttes elidegenítésre történő kijelölését az Anda Kereskedelmi Kft. részére a javasolt forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2024. június „”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:


- 1.1. számú melléklet: Batthyány u. 31. fsz. 1-2. tulajdoni lapok, kataszteri nyilvántartás
- 1.2. számú melléklet: Batthyány u. 31. fsz. 1-2. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 1.3. számú melléklet: Batthyány u. 31. fsz. 1-2. értékbecslés
- 2.1. számú melléklet: Tompa Mihály utca 12. fsz. 1. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2.2. számú melléklet: Tompa Mihály utca 12. fsz. 1. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 2.3. számú melléklet: Tompa Mihály utca 12. fsz. 1. értékbecslés
- 3.1. számú melléklet: Kazinczy u. 1. ingatlanegyüttes tulajdoni lapok, kataszteri nyilvántartás
- 3.2. számú melléklet: vételi szándéknyilatkozat
- 3.3. számú melléklet: Kazinczy u. 1. ingatlanegyüttes értékbecslések

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 az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87882/0/A/1 számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Batthyány utca. 31. fsz. 1. szám alatti 13 m², alapterületű, „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes lakásingatlant és a Budapest XV. kerület, belterület, 87882/0/A/2 számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Batthyány utca. 31. fsz. 2. szám alatti, 57 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes lakásingatlant kialakításuknak megfelelően együttesen, 31.700.000 Ft, azaz harmincegymillió-hétszázézer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. június 27. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2024. november 15. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86133/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Tompa Mihály utca 12. fsz. 1. szám alatti „lakás” megnevezésű, 51 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 30.800.000 Ft, azaz harmincmillió-nyolcszázézer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. június 27. (döntésre)

2024. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2024. november 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága visszavonja a 109/2021. (X.20.) számú határozatát, abban az esetben:

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90078/0/A/4, 90078/0/A/5, és 90078/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 1. fsz. alatti, üzlethelyiség megnevezésű, mindösszesen 162 m² per-, teher- és igénymentes ingatlanok tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és

Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlanokat üzleti célú vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

2) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90078/0/A/4, 90078/0/A/5, és 90078/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 1. fsz. alatti, üzlethelyiség megnevezésű, mindösszesen 162 m² valamint az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 90078/0/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 1. pinceszint, raktár megnevezésű, mindösszesen, 85 m² per-, teher- és igénymentes ingatlanokat együttesen 77.800.000 Ft, azaz hetvenhétmillió nyolcszáz ezer forint áfamentes áron az Anda Kereskedelmi Kft. (székhely: 7570 Barcs, Bajcsy-Zsilinszky utca 25; adószám: 10631609-2-41) részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. június 27. (döntésre)

2024. augusztus 15. (az adásvételi szerződés aláírására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás 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;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdése; 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1), (2), (3) és (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 14. § (1) bekezdés b) pontja, 15. §-a, 19. § (1) bekezdése.

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:

2024 JÚN 05.

Átvette:.....

.....örvényességi

felülvizsgálatra érkezett:.....

2024 JÚN 05.

.....hó-n



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/92821/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87882/0/A/1 helyrajzi szám**

1151 BUDAPEST XV.KER. Batthyány utca 31. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

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

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

lakás	13	1 0	78/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 49488/1/2014/14.01.07

2. bejegyző határozat: 33976/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z**2. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 49488/1/2014/14.01.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 33976/1996/1996.01.09

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/92825/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87882/0/A/2 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Batthyány utca 31. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	57	2 0	343/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 49488/1/2014/14.01.07

2. bejegyző határozat: 33976/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49488/1/2014/14.01.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 33976/1996/1996.01.09

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 213

Helyrajzi szám:

87882

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² :	391
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 66.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	2 453 862
F 18	Becsült érték	2002	2 453 862

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 213

Helyrajzi szám: 87882

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 453 862	2 453 862

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.ÁPR.04.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 213

Helyrajzi szám:

87882

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Batthyány utca 31/A	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² :	391
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:			
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 213

Helyrajzi szám:

87882

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2014		2 717 596
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2014		9 301 096
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 213

Helyrajzi szám: 87882

A/1-2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Batthyány utca 31/A		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1-2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	70
L 04		közös tulajdoni hányada:	70/145	
L 05	A lakásból résztulajdon:		70/145	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lako helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	42.8
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :	13.3
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	11
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	2.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	69.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	69.9

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 213

Helyrajzi szám: 87882

A/1-2

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	263 734
L 43	Becsült érték	2014	6 847 234
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 213

Helyrajzi szám: 87882

A/1-2

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 43 596	43 596
L 42.2	Bruttó érték változás	2014	+ 220 138	263 734

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

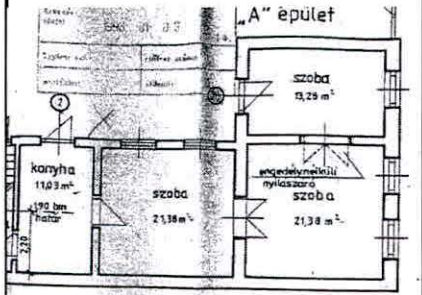
Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Batthyány u. 31.								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	4	2	0	0	0	0
Leírása, állapot	Az épület felújítandó. Tető, homlokzat rossz állapotú. 4 lakásos társasház amelyben a XV. Kerület Önkormányzat tulajdonában már csak egy lakás van, ami az Alapító Okirat szerint két lakás, a fszt. 1. és a fszt. 2. A csatolás megtörtént, de az Alapító okirat módosítása nem, ezért elidegenítés esetében erre tekintettel kell lenni.							
cím			helyiségek					
Batthyány u. 31. fszt. 1-2.			szoba	3	fürdő			
Hrsz:	87882/0/A/2		fél szoba		WC	1		
m ²	70		konyha	1	fürdő/WC			
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba		erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
üres								
2023.02.23								
Szerződés típusa	érvényes szerződés			megjegyzés				
Lakás leírása	Az előző bérlő elkezdte a lakás felújítását, de nincs befejezve. Fürdőszoba nem került kialakításra, az egyik szoba sarkában van egy zuhanykabin. A konyhából nyíló kamrából készült WC helyiség. A lakás egyik szobájában galéria került kialakításra. A lakhatóvá tételhez nyílászárók cseréje, burkolás, komfortosítás szükséges. Összességében a lakás felújítása nem gazdaságos.							
Javaslat	Utolsó önkormányzati tulajdonú lakásként a PALOTA-HOLDING Zrt. az elidegenítését javasolja.							

Fotók

	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!
#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!



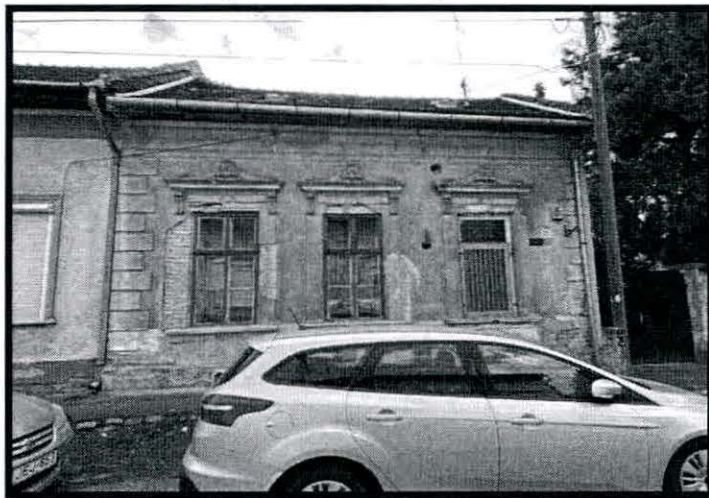
CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-0159

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint.
ajtó: 1.; ajtó: 2.



szám alatti

87882/0/A/1; 87882/0/A/2 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0159
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint. ajtó: 1.; ajtó: 2.
Helyrajzi száma	: 87882/0/A/1; 87882/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 3
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 70 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 70 m ² Fajlagos m2 ár: 453 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 391 m ²
Eszmei hányad	: 421 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **31 700 000 Ft**
azaz **Harmincegymillió-hétszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **13 170 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-egyszázhetven ezer- Ft .**

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

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

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

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 2.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesk.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 véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint. ajtó: 1.; ajtó: 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	70,0 m ²
Helyrajzi száma:	87882/0/A/1; 87882/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Sződliget utca és a Bem utca közötti szakaszon fekszik, a Batthyány 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. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület vélelmezhetően az 1920-as években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá, a zárófödém borított fa szerkezet. A homlokzaton és a bejárat előtt részben utólagos szigetelés készült, statikai vizsgálat szükséges, mert láthatóan süllyed az épület. Erre utalnak a harántrepedések több helyen, a homlokzaton és a belső falazaton is. Vizsgálatunk tárgyát a 87882/0/A/1 és a 87882/0/A/2 helyrajzi számú 2 db lakás képezi, melyeket a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni. A két albetét nem átjárható.

1-es albetét: az ingatlan egylégterű, melyben egyzuhanykabin látható, villanybojlerrel. Fűtése elektromos fűtőtestről megoldott, az ablaka a régi fa keretbe házilagosan rögzített műanyag szerkezet, amely instabil állapotban van. A falazat festett és részben csempézett, a padozat laminált parketta a zuhanykabin közelében mázas kerámia, rossz műszaki állapotban. A falazat szintén felújítandó, felvizesedett. Vízára kiépített, villanyóra albetéten kívül, a bejárat ajtó mellett található.

2-es albetét: a kamra helyén egy wc kiépített, fűtése nincs, az egyik szobában beton burkolat van, a másikban hajópadló. Házilag felújítása megkezdődött, de gyenge kivitelű és műszaki állapotú. Melegvíz-ellátás a konyhában elhelyezett felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítőről megoldott. Vízára kiépített, villanyóra albetéten kívül, a bejárat ajtó mellett. Mindkét lakás belmagassága 3,37 m.

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

Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1940-es évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, részben szigetelve	házipagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	színezett vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	házipagos
Belső terek burkolata:	kerámia, hajópadló, simított beton, lam. parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa- és műanyag szerkezetek	házipagos
Átlagos belmagassága:	3,37 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	1-es albetét: elektromos fűtőtest; 2-es albetét: nincs	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	1-es albetét: villanybojler; 2-es albetét: felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízára	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	391 m ²	
Eszmei hányad:	421	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	164,61 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	13 170 000 Ft	, Tizenhárommillió-egyszázhetvenezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint. ajtó: 1.; ajtó: 2.	Budapest, XV. Rákospalota	Budapest, XV. Rákospalota	Budapest, XV. Kolozsvár
Alapterület	70 m ²	60 m ²	69 m ²	54 m ²
Ajánlat ára:		38 900 000 Ft	44 900 000 Ft	33 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		583 500 Ft/m ²	585 652 Ft/m ²	558 333 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 34011531	ingatlan.com - 33270500	ingatlan.com - 33832088
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	kisebb -3%	hasonló 0%	kisebb -5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	kedvezőbb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	hasonló 0%	hasonló 0%	emeleti -5%
Általános műszaki állapot/színvonal	gyenge	felújítandó 0%	felújítandó 0%	felújítandó 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	komfort nélküli	komfortos -10%	komfortos -10%	komfortos -5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	kisebb vizesedés, repedések	kedvezőtlenebb -5%	kedvezőtlenebb -5%	kedvezőtlenebb -5%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1920	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	gyenge	közepes -5%	közepes -5%	közepes -5%
Összes korrekció*:		-18%	-20%	-25%
Korrigált egységár:		476 525 Ft/m ²	466 570 Ft/m ²	416 889 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		453 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		31 700 000 Ft		
azaz: Harmincegymillió-hétszázézer- Ft .				

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

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

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

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint. ajtó: 1.;	Bp., XV. Ker. Népfelkelő	Bp., XV. Ker. Pázmány Péter	Bp., XV. Ker. Klapka György
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	70	50	52	42
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	180 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 340	3 115	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-17%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		2 059 Ft/m ² /hó	2 592 Ft/m ² /hó	3 171 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 607 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 607 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 970 892 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 59 127 Ft
Igazgatási költségek:	2% 39 418 Ft
Egyéb költségek:	5% 98 545 Ft
Költségek összesen:	197 089 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 773 803 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	25 300 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

25 300 000 Ft

azaz **Huszonötmillió-háromszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	31 700 000 Ft	100%	31 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			31 700 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 700 000 Ft

azaz, **Harmincegymillió-hétszáz ezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint. ajtó: 1.; ajtó: 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **31 700 000 Ft**
azaz **Harmincegymillió-hétszázézer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. április 2.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP (87882/0/A/1 hrsz.)

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92821/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 87882/0/A/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Batthyány utca 31. földszint. ajtó:1. "földvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	13	1 0	78/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 49488/1/2014/14.01.07

2. bejegyző határozat: 33976/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49488/1/2014/14.01.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 33976/1996/1996.01.09

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI 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

TULAJDONI LAP (87882/0/A/2 hrsz.)

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: 3000004/92825/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 87882/0/A/2 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Batthyány utca 31. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	57	2 0	343/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 49488/1/2014/14.01.07

2. bejegyző határozat: 33976/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49488/1/2014/14.01.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 33976/1996/1996.01.09

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
- egységes szerkezetben -

I. fejezet
Általános rendelkezések

A Budapest XV. kerület belterület 87882 helyrajzi szám alatt felvett és természetben 1151 Budapest, Batthyány utca 31. A. szám alatt lévő 391 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, az ingatlan-nyilvántartásban 33976/1996/100. határozatszám alatt bejegyzett Társasház ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai Társasház Alapító Okiratát a lent hivatkozott módosításokra figyelemmel egységes szerkezetben az alábbiak szerint állapítják meg:

A tulajdonostársak rögzítik, hogy jelen Alapító Okirat módosítására azért van szükség, mert a 4. számú lakás (helyrajzi száma 87882/0/B/1) alapterülete és szobaszáma a korábbi Alapító Okirathoz képest tetőtér-beépítés miatt bővült, és ezáltal az ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetése szükséges. A tulajdonostársak jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy ezen albetét, valamint az ennek következtében megváltozott közös tulajdoni hányad vonatkozásában kéri az adatok kijavítását a lent rögzítetteknek megfelelően.

A társasház neve: **Budapest XV. Kerület Batthyány utca 31/a. Társasház**

Az alapító okiratban a továbbiakban: társasház vagy társasház közösség

Az ingatlan címe: 1151 Budapest, Batthyány utca 31. A.

Az ingatlan alapterülete: 391 m².

Az ingatlan tulajdoni lapjainak (albetéteinek) száma összesen: 4.

A társasház tagjainak külön tulajdonában állnak a II/B. pontban felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a II/A. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban állnak, a tulajdonostársak használati jogával.

II. fejezet
A társasház közösség tulajdoni viszonyai

A) Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1995. december 18. napján kelt alapító okirathoz mellékelt tervek feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- | | |
|--------|--|
| I. | Telek: 391 m ² |
| II/A. | AI- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak. |
| II/B. | AI-és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak. |
| III/A. | Pincefödém burkolatok nélkül és zárófödém. |
| III/B. | Zárófödém. |
| IV/A. | Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek. |
| IV/B. | Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek. |
| V/A. | Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb. |

Budapest, 2012. december 20.

2

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata
Képviselő: Palota Hotéllag Zrt. képviseletében: Dr. Bócs Gyula Vezérjegyző
Tulajdonos

Buda Terence
Tulajdonos

Hajdú Anikó Hajdúné Fancsali Klára Klára
Tulajdonos

Kovács György
Tulajdonosi képviselő

SZEKY ÜGYVÉD IRODA
1025 Budapest, Fehérvíz u. 33
telefon: 306-2570 * Fax: 306-2675
Dr. Székely Virág ügyvéd

Ellátották: Dr. Buda Terence Budapest, 2012. december 20. napján

- V/B. Bádigos szerkezetek, atika és falszegélyek, párkányok, stb.
- V/A. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádigos szerkezetek.
- V/B. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádigos szerkezetek.
- VII. Padlástér a tetőszerkezettel és tetőfedéssel és padlásfeljáróval, ami közös a pincelépcsővel.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- IX. Elektromos fozvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtó és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XIII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIV. WC-k és ideiglenes tárolók.
- XV/A. Pincelépcső (4,88m²) és tároló (13,25 m²)
- XVI. Bejárati kapu és kerítések.
- XVII. Épületkörüli járda és egyéb térburkolatok.

2)

A közös tulajdon **1000/1000**, azaz **egyezer/egyezer** tulajdoni hányadból áll.

A tulajdoni hányadok számításának elve az egyes külön tulajdonok nettó alapterületének az összes külön tulajdon nettó alapterületéhez viszonyított aránya.

B) Külön tulajdon

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

„A” jelű épület:

1.
Az 1. számú albetétként megjelölt, természetben 1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint 1. ajtószám alatt található, lakás megjelölésű ingatlan Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota-Pestújhely-Ujpalota Önkormányzata (címe: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület: **87882/0/A/1**. A lakás alapterülete 13 m². A lakás áll 1 egész szobából, illetve - mellékhelyiségekből, és hozzá tartozik a közös tulajdonból **18/1000** eszmei hányad.

2.
A 2. számú albetétként megjelölt, természetben 1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint 2. ajtószám alatt található, lakás megjelölésű ingatlan Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota-Pestújhely-Ujpalota Önkormányzata (címe: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület: **87882/0/A/2**. A lakás alapterülete 57 m². A lakás áll 2 egész szobából, valamint konyha és kamra helyiségekből, és hozzá tartozik a közös tulajdonból **343/1000** eszmei hányad.

Budapest, 2013. december 20.

3

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzata
Részletű, Földrajzi Helyrajzi és Képviselettel: Dr. Kiss Gyula V. kerületi képviselő

Tulajdonos

Soda Terence
Tulajdonos

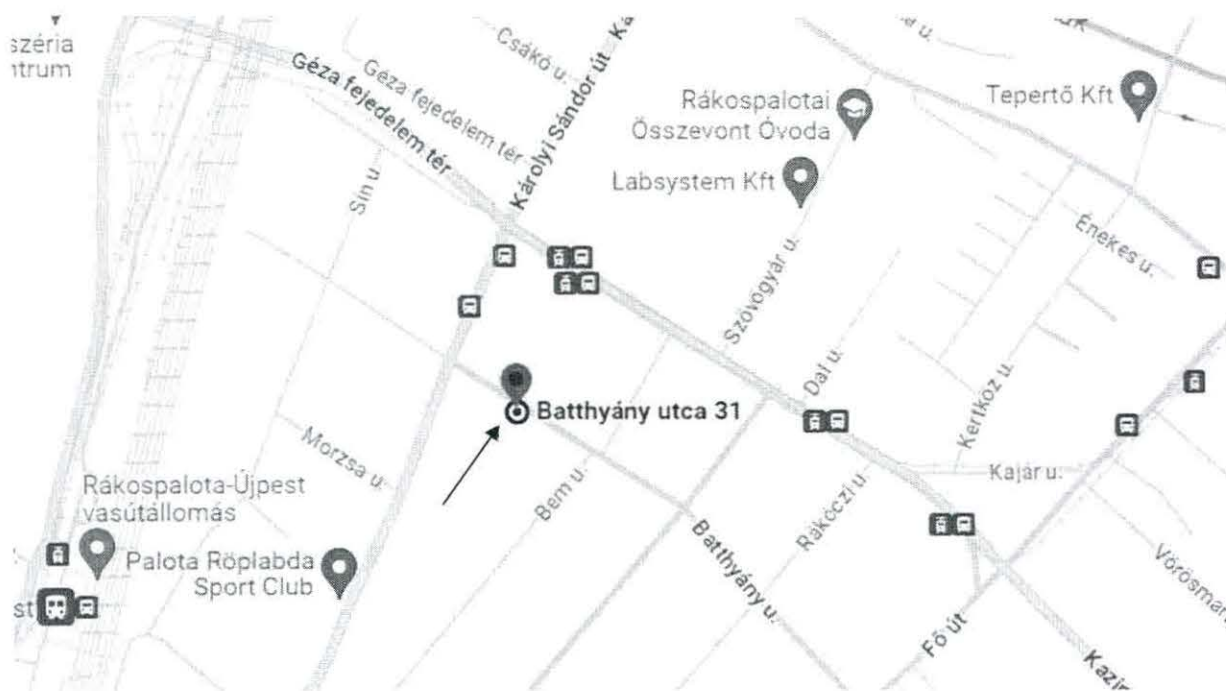
Hajdú Anikó és Hajdúné Fiacskó Klára Kinga
Tulajdonos

Kovács Gábor
Tulajdonosi képviselet

Előjegyzés: 1151 Budapest, Batthyány utca 31. földszint 2. ajtó

SZEKY ÜGYVEDŐI ROCA
1028 Budapest, Falhéz u. 31.
Telefon: 336-2570 * Fax: 336-2574
Dr. Székely Virág ügyvéd

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



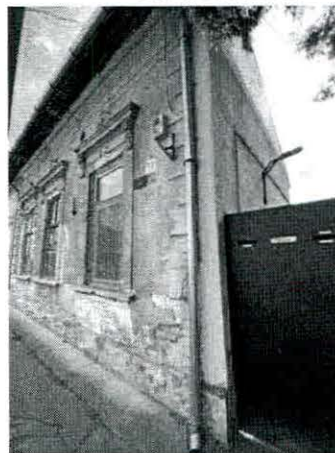
02. utcakép



03. homlokzat



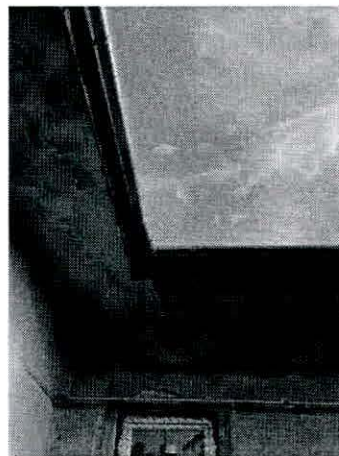
04. repedések a homlokzaton



05. utcafront



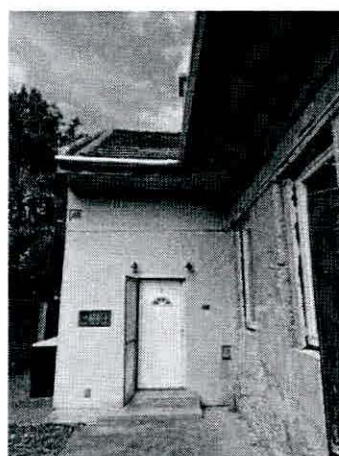
06. belső homlokzat



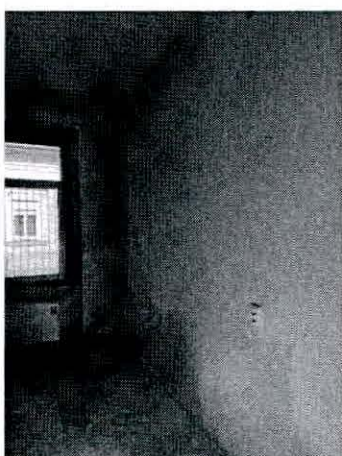
07. tetőszerkezet alatti rész



08. részben szigetelt homlokzat



09. 1-es albetét bejárata



10. belső tér



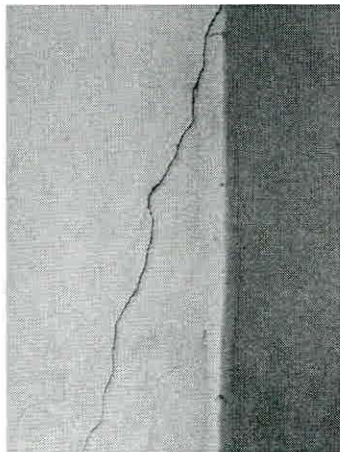
11. elektromos fűtőtest



12. műnyagszerkezetes ablak



13. zuhanykabin/villanybojler



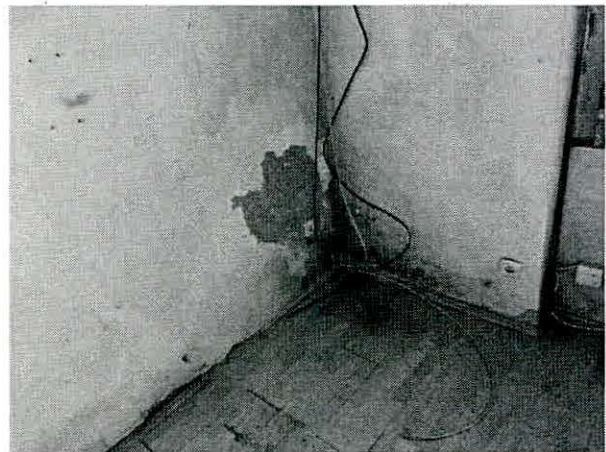
14. harántrepedések a falazaton



15. vízóra



16. zuhanykabin



17. falazat állapota



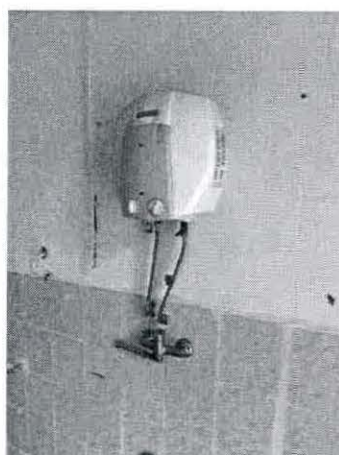
18. 2-es albetét bejárata



19. konyha



20. konyha



21. felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő



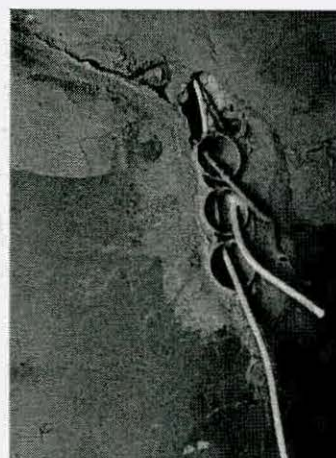
22. kamra mennyezete



23. wc (kamra)



24. vízóra



25. lógó vezeték



26. szoba



27. szoba



28. szoba



29. szoba



30. villanyóra (1-es albetét)



31. villanyóra (2-es albetét)



a(3)/.....-...../2024. iktatószámú előterjesztés 2.1. melléklete
Budapesti Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/92808/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86133/0/A/1 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Tompa Mihály utca 12. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	54	2 0	102/221	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 358085/3/2022/22.05.19

2. bejegyző határozat: 80978/1996/1996.03.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80978/1996/1996.03.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 198

Helyrajzi szám:

86133

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	315
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettség foka:		%: 60.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	3 188 449
F 18	Becsült érték	2003	3 188 449

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 198

Helyrajzi szám: 86133

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 3 188 449	3 188 449

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 198

Helyrajzi szám:

86133

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Tompa Mihály utca 12	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m ² : <input type="text"/> 359	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:			
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : <input type="text"/> 1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 198

Helyrajzi szám:

86133

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		5 391 702
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		11 813 702
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 198

Helyrajzi szám: 86133

A/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Tompa Mihály utca 12		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	51
L 04		közös tulajdoni hányada:	51/131	
L 05	A lakásból résztulajdon:		51/131	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	36.7
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	11.5
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	3.3
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	51.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	51.5

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 198

Helyrajzi szám: 86133

A/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2023	2 203 253
L 43	Becsült érték	2023	8 625 253
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 198

Helyrajzi szám: 86133

A/1

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 628 000	628 000
L 42.2	Bruttó érték változás	2016	+ 325 253	953 253
L 42.3	Bruttó érték változás	2023	+ 1 250 000	2 203 253

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

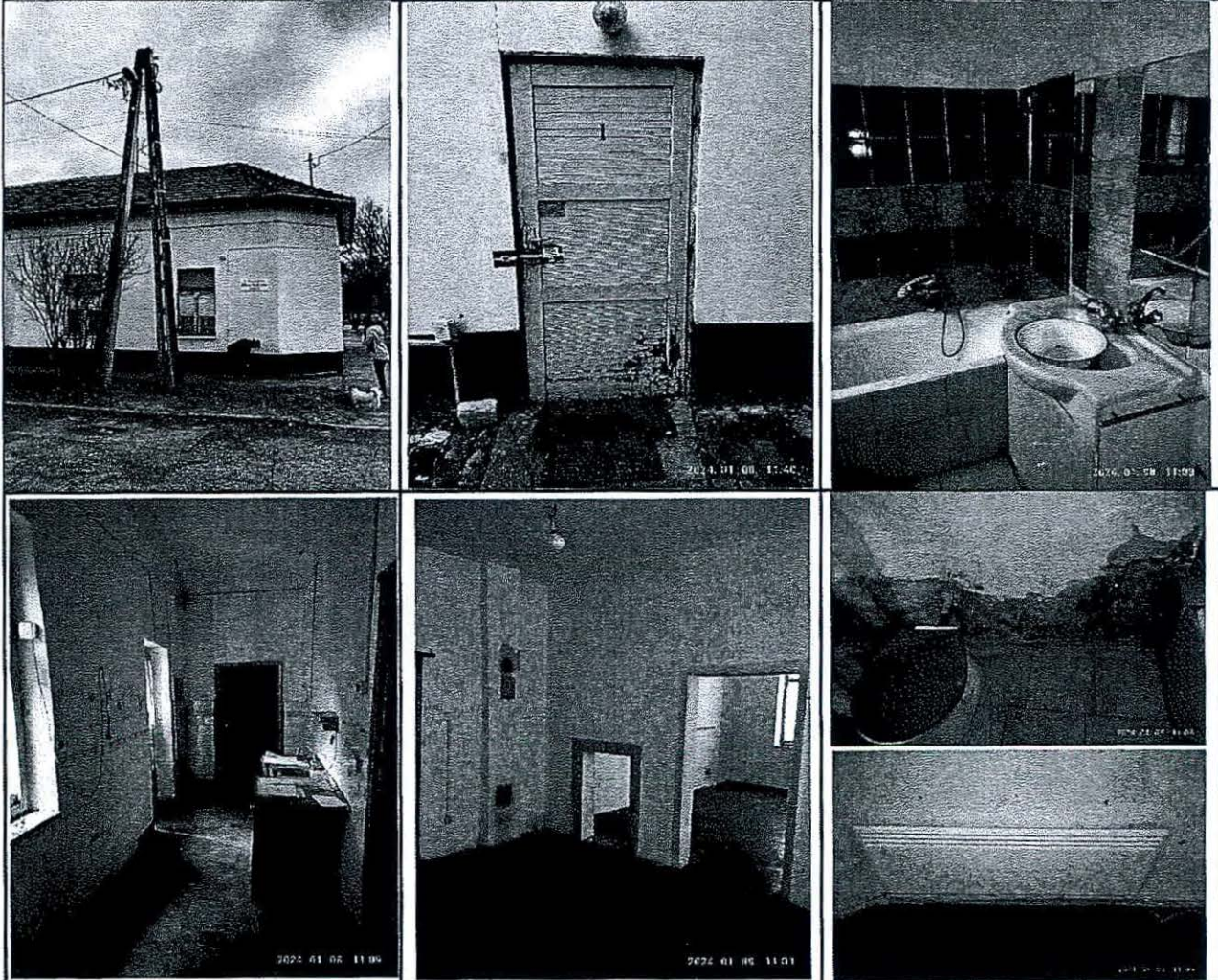
Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap

Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk./kérsz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	3	1	0	0	0	0
Leírása, állapota	3 lakásos társasház, önkormányzati tulajdonban már csak a fszt. 1. szám alatti lakás van. A társasház karbantartott, jó állapotú, a tetőzete javításra szorul.							
cím		helyiségek						
Tompa Mihály utca 12. fszt. 1.		szoba	2	fürdő				
Hrsz:	86133/0/A/1	fél szoba		WC				
m ²	51	konyha	1	fürdő/WC	1			
komfort fokozat	komfortos	étkező/gardrób		erkély				
bérlő/bérlőtárs		együtt lakó/k						
Szerződés típusa		érvényes szerződés		megjegyzés				
szociális		-tól	-ig	Üres lakás 2024.01.08. napjától				
Lakás leírása	Az 51 m ² -es, 2 szobás, hagyományos építésű lakás. Szobák parkettával, a konyha PVC-vel, a fürdőszoba kerámia burkolattal ellátott. A lakásban a fűtés elektromos fűtőtesttel megoldott, a fa tüzelésű kályha megszüntetésre került. A külső fa nyílászárók funkciójukat ellátják, de cseréjük indokolt. Az egész lakás felújítása szükséges.							
Javaslat	Utolsó önkormányzati tulajdonú lakásként az elidegenítés javasolt.							

Fotók





CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0157

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1154 Budapest, Tompa Mihály utca 12. fsz. 1.



szám alatti

86133/0/A/1 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0157
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1154 Budapest, Tompa Mihály utca 12. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 86133/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 54 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 54 m ² Fajlagos m ² ár: 571 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 359 m ²
Eszmei hányad	: 102 / 221
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke:	30 800 000 Ft
	azaz Harmincmillió-nyolcszázezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	13 260 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

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

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

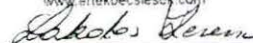
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 2.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyontértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1154 Budapest, Tompa Mihály utca 12. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	54,0 m ²
Helyrajzi száma:	86133/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Csákberény utca és a Népfelkelő utca közötti szakaszon fekszik, a Tompa Mihály 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. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület vélelmezhetően az 1930/40-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá, a zárófödém borított fa szerkezet. A fa ácsszerkezetű magastető cserépfedéssel ellátott, ereszcatorna kiépített, a felszíni csapadékelvezetés megoldott. A homlokzaton kőporos vakolat, egységes színezéssel.

Az értékelt ingatlanrész bejárata a belső udvar felől érhető el. A bejárati ajtó hagyományos faszerkezet, ráccsal nincs védve. Lakáson belül földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos energia és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést a szobában fali infrapanel biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres. A padló- és falburkolatok közepes igény szintben beépítettek, a padozaton linóleum és kerámialap elhelyezett, a falfelületek festettek, a vízeshelyiség részben csempézett. A homlokzati nyílászárók duplaüvegezésű, gerébtokos ablakok, ráccsal redőnnyel nincsenek védve. A kamrából egy fürdőszoba lett kialakítva, wc-vel és zuhanyzóval. Belmagasság 3,20 m.

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

Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1940-es évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, vízzáró szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	jó
Épület homlokzata:	színezett vakolattal ellátott	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempeburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta, PVC	háziilag
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,20 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	elektromos fűtőpanel	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

- 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.

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	359 m ²	
Eszmei hányad:	102	/ 221
Albetétre jutó telek terület:	165,69 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	13 260 000 Ft	, Tizenhárommillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1154 Budapest, Tompa Mihály utca 12. fsz. 1.	Budapest, XV. Rádda Barnen	Budapest, XV. Bartók Béla	Budapest, XV. Kolozsvár
Alapterület	54 m ²	42 m ²	48 m ²	54 m ²
Ajánlat ára:		23 400 000 Ft	29 990 000 Ft	33 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		501 429 Ft/m ²	562 313 Ft/m ²	558 333 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 33940946	ingatlan.com - 33454594	ingatlan.com - 33832088
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	kisebb -2%	kisebb -1%	hasonló 0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	hasonló 0%	hasonló 0%	emeleti -5%
Általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	felújítandó 0%	felújítandó 0%	felújítandó 0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	komfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	villanyfűtés 0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	kisebb vízesedés	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1940	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes-jó	közepes 3%	hasonló 0%	közepes 3%
Összes korrekció*:		11%	4%	3%
Korrigált egységár:		554 580 Ft/m ²	583 680 Ft/m ²	575 083 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		571 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		30 800 000 Ft		
azaz: Harmincmillió-nyolcszázezer- Ft .				

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

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

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

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1154 Budapest, Tompa Mihály utca 12. fsz. 1.	Bp., XV. Ker. Népfelkelő	Bp., XV. Ker. Pázmány Péter	Bp., XV. Ker. Klapka György
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	54	50	52	42
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	180 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 340	3 115	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 214 Ft/m ² /hó	2 798 Ft/m ² /hó	3 425 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 812 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 812 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 639 958 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	49 199 Ft
Igazgatási költségek:	2%	32 799 Ft
Egyéb költségek:	5%	81 998 Ft
Költségek összesen:		163 996 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 475 963 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		21 100 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 100 000 Ft

azaz Huszonegymillió-egyszázezer Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	30 800 000 Ft	100%	30 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			30 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

30 800 000 Ft

azaz, **Harmincmillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1154 Budapest, Tompa Mihály utca 12. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **30 800 000 Ft**
azaz **Harmincmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. április 2.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/92808/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86133/0/A/1 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Tompa Mihály utca 12. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	54	2 0	102/221	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 358085/3/2022/22.05.19

2. bejegyző határozat: 80978/1996/1996.03.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80978/1996/1996.03.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdon
alapító okirat 1996-03-29

FŐVÁROSI KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
80948
metéka.

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 5734 sz. tulajdoni lapon, 86133 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Tompa Mihály u. 12. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló háziingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

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

- I. Telek: 359 m².
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.

- 2 -

- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Padlásterek a tetőszerkezettel és tetőfedéssel.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai burkolatai, felszerelési tárgyai.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a szennyvíztárolóig, és a szennyvíztároló akna.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIII. Árnyékszék csoport (2.31 m²).
- XIV. Bejárati kapu és kerítések.
- XV. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.

- 2)
A közös tulajdon 131/131, azaz
egyszázharmincegy/egyszázharmincegy tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

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

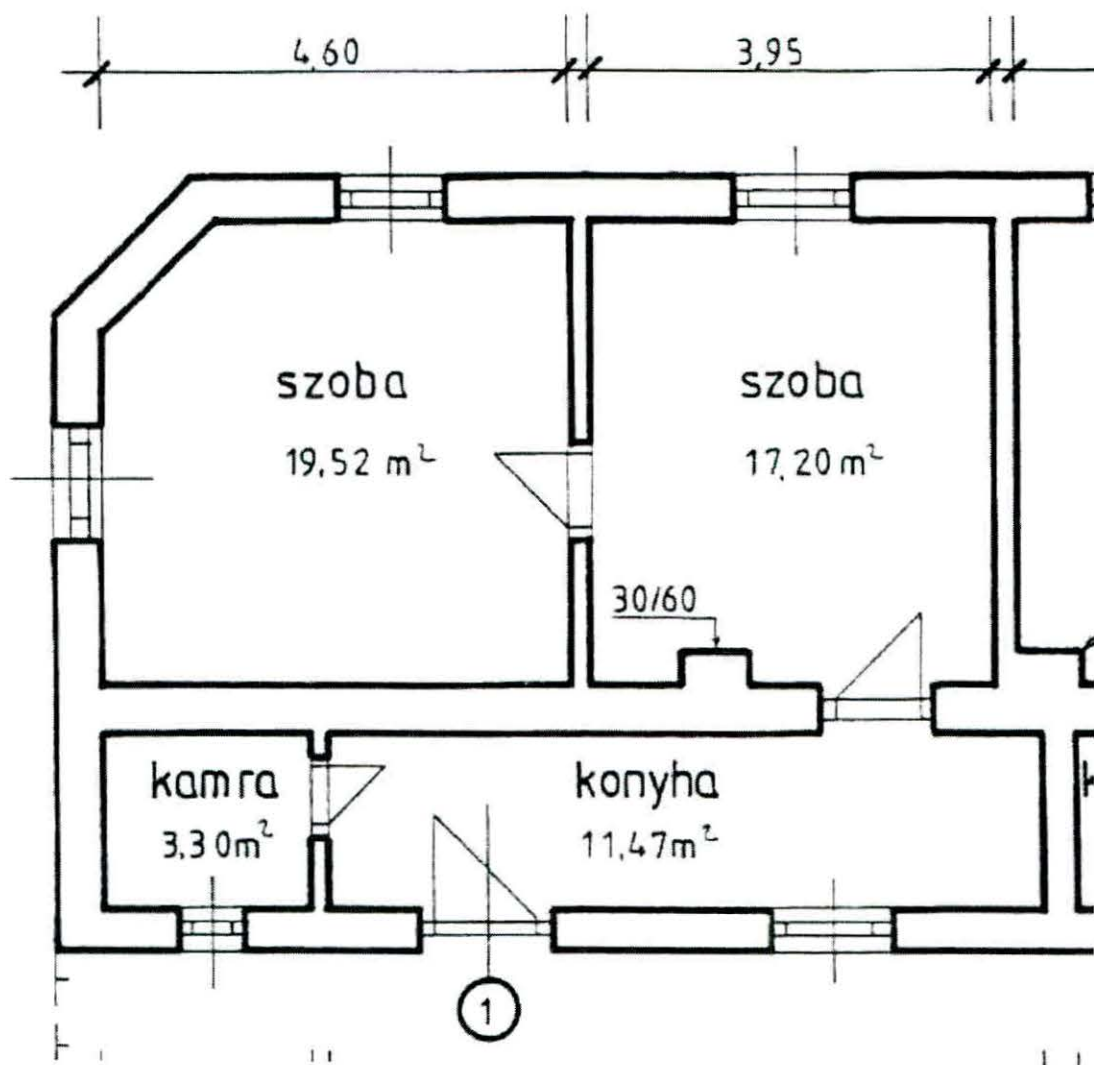
1.
Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Tompa Mihály u. 12. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 51 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 51/131 eszmei hányad.

2.
Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Tompa Mihály u. 12. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 30/131 eszmei hányad.

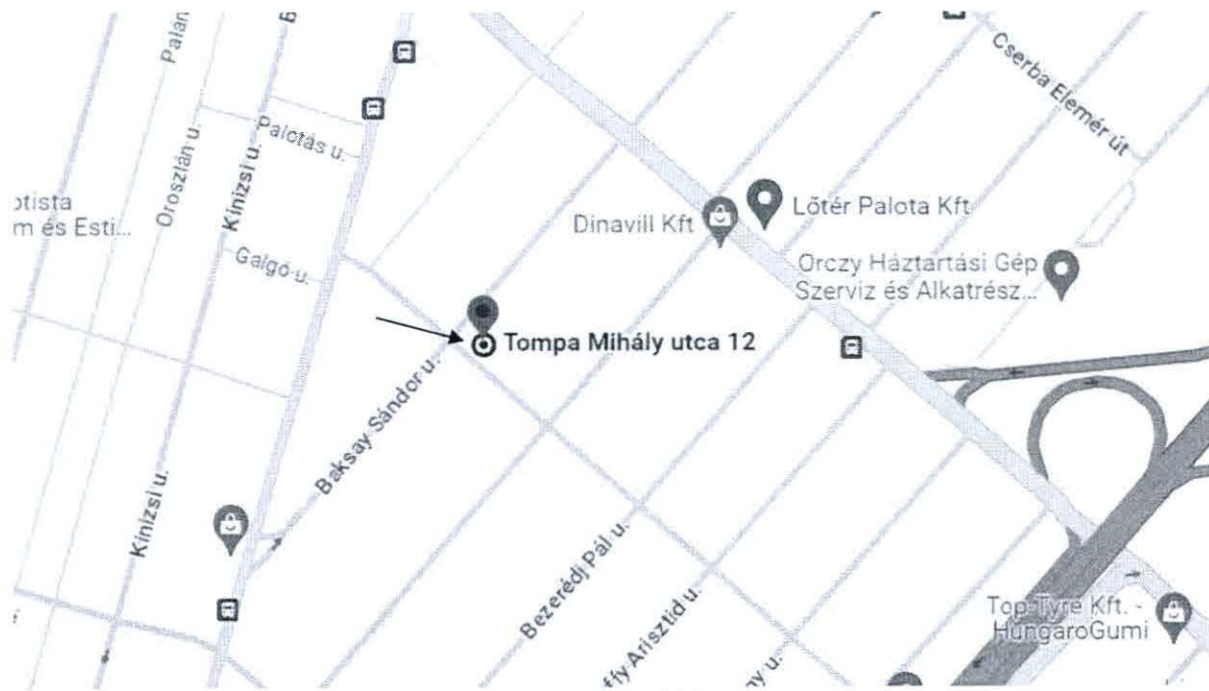
3.
Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Tompa Mihály u. 12. földszint 3-4 ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, közlekedő és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 50 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 50/131 eszmei hányad.

ALAPRAJZ

Baksay S. utca



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. belső udvar



05. villanyóra



06. lakás bejárata



07. konyha



08. vízóra



09. fürdőszoba



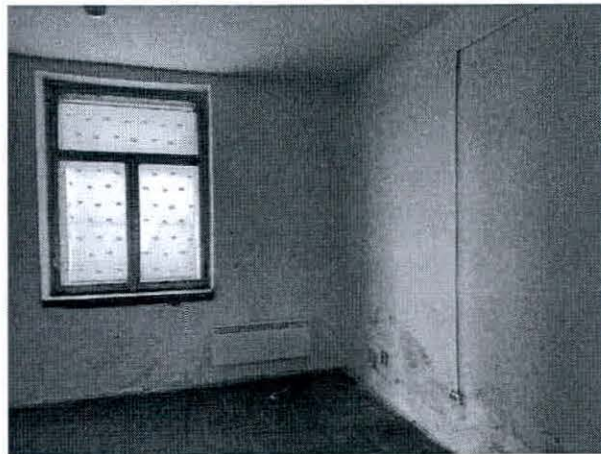
10. falazat



11. wc



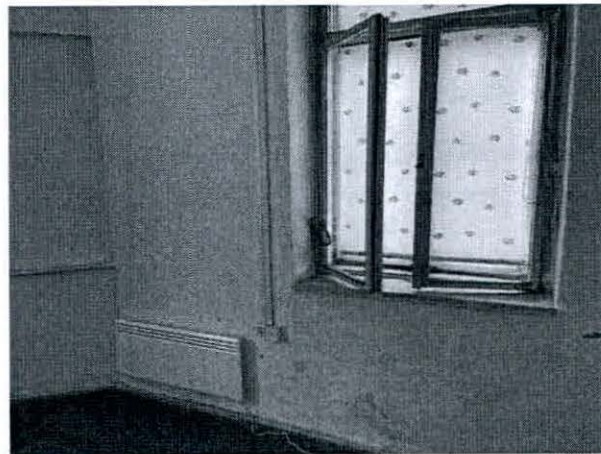
12. villanybojler



13. szoba



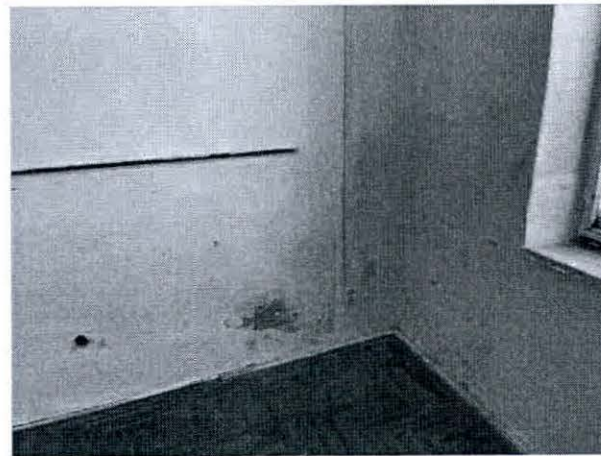
14. szoba



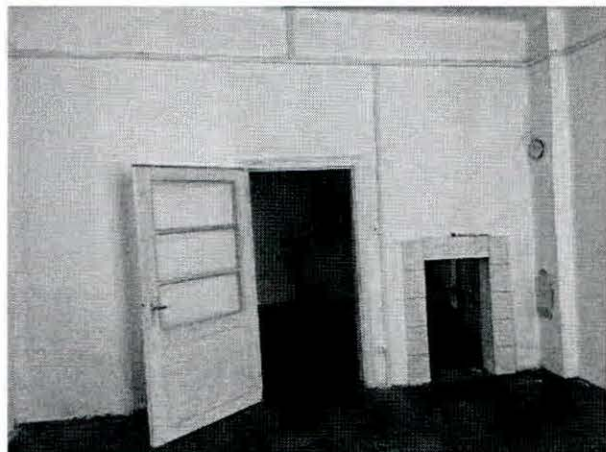
15. ablakszerkezet



16. szoba



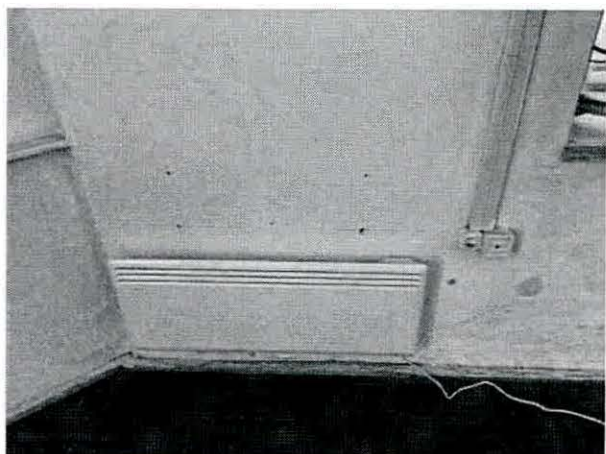
17. penészesedés



18. szoba



19. szoba



20. elektromos fali panel



21. lábazati vizesedés



a(3)/...../2024. évi életrajzi előterjesztés 3.1. melléklete
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/146620/2024

2024.05.23

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 61

Belterület 90078 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, műhely

0	963	0.00
---	-----	------

3.

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139868/1995/VII.18./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 90078/A/1-8. helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 391466/1/2004/04.12.09

-

Szervezeti és Működési Szabályzat.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ XV.KER.

cím : 1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 1.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/146564/2024

2024.05.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90078/0/A/4 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	110	0 0	262/1000	állami
---------------	-----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 32566/1/2011/11.01.19

2. bejegyző határozat: 139868/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139868/1995/

jogcím: államosítás 646/1952/1952.07.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139868/1995/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/146566/2024

2024.05.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90078/0/A/5 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	17	0 0	40/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 32566/1/2011/11.01.19

2. bejegyző határozat: 139868/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139868/1995/

jogcím: államosítás 646/1952/1952.07.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139868/1995/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/146567/2024

2024.05.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90078/0/A/6 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	35	0 0	83/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 32566/1/2011/11.01.19

2. bejegyző határozat: 139868/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139868/1995/

jogcím: államosítás 646/1952/1952.07.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139868/1995/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/146572/2024

2024.05.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90078/0/A/8 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 1. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	85	0 0	202/1000	önkormányzati
--------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 32566/1/2011/11.01.19

2. bejegyző határozat: 139868/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139868/1995/

jogcím: államosítás 646/1952/1952.07.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139868/1995/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám:

90078

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Kazinczy utca 1
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	963
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám:

90078

I

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5
		név:	Palota Holding ZRt.	
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.	
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5
		név:	VARESZI Kft.	
		cím:		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		17 627 064
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		49 415 964
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tûrhetõ,	50

Adatrõgzítés:

Adatellenõrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	963
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		51.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2023	10 678 200
F 18	Becsült érték	2023	10 678 200

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

Sorszám: 1

F

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 16 280 960	16 280 960
F 17.2	Bruttó érték változás	2022	- 5 602 760	10 678 200
F 17.3	Bruttó érték változás	2023	+ 0	10 678 200

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

Sorszám: 2

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m ² : <input type="text"/>
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:		
F 07	Beépítettség:		
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%.: <input type="text"/> .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	5 602 760
F 18	Becsült érték	2022	5 602 760

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

lapszám:

4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám:

90078

Sorszám:

2

F

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2022	+ 5 602 760	5 602 760

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kazinczy utca 1		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	Háztartási üzlet		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok		12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	17
B 06		közös tulajdoni hányada:	40 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	40 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db:	1
B 10		alapterülete:	m ² :	17
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db:	
B 12		alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db:	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	17
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir		4
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2016	128 835
B 19	Becsült érték	2016	2 316 735
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/5

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 23 676	23 676
B 18.2	Bruttó érték változás	2016	+ 105 159	128 835

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.24.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/6

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kazinczy utca 1		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	ajtó:	
B 03	A helyiség megnevezése:	Papír Írószer Ajándék		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Őnálló üzletek és butikok	12313	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	35
B 06		közös tulajdoni hányada:	83 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	83 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db:	1
B 10		alapterülete:	m ² :	35
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db:	
B 12		alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db:	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 35		
B 14	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	9	
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs	1	
B 16	Fűtési mód:	egyedi: villany	6	
B 17	Melegvíz ellátottság:	Nincs	1	

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2016	265 249	
B 19	Becsült érték	2016	4 769 749	
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő. 68	

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.24.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/6

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 48 745	48 745
B 18.2	Bruttó érték változás	2016	+ 216 504	265 249

Adatrögzítés:**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.24.

lapszám: 5.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/4

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kazinczy utca 1		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:		ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	háztartási üzlet		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok		12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	110
B 06		közös tulajdoni hányada:	262 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	262 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	110
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	110
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir		4
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2016	833 639
B 19	Becsült érték	2016	14 990 639
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 6.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/4

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 153 198	153 198
B 18.2	Bruttó érték változás	2016	+ 680 441	833 639

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.24.

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/8

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kazinczy utca 1		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:		ajtó: pinc
B 03	A helyiség megnevezése:	raktár		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktáráépületek		12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	85
B 06		közös tulajdoni hányada:	202 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	202 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	85
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 85		
B 14	Közműellátottság:	villany		1
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2003	118 381
B 19	Becsült érték	2004	11 057 881
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 8.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/8

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 118 381	118 381

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.24.

a(z)/.....-...../2024. iktatószámú előterjesztés 3.2. melléklete

Szándéknyilatkozat

(Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda / Vagyongazdálkodási Osztály)

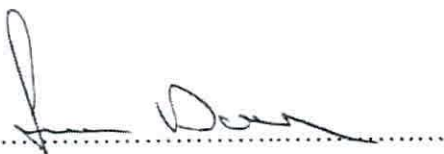
Alulírott [REDACTED], születési név: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED],
anyja neve: [REDACTED], személyazonosító ig. sz.: [REDACTED] adóazonosító jel:
[REDACTED] / a **ANDA Kft.** gazdasági társaság (székhely: 7570 Barcs, Bajcsy-Zsilinszky utca 25. ;
adószám: 10631609-2-14; cégjegyzékszám: 14 09 002347; képviseli: **Lorch Balázs** ; beosztás:
cégvezető) képviselőjeként

nyilatkozom,

a Budapest XV. kerület, belterület 90078/0/A/4, 90078/0/A/5, 90078/0/A/6 és 90078/0/A/8
helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 1. szám alatti önkormányzati
tulajdonú üzlethelyiségekre és pincehelyiségre vételi szándéknyilatkozat benyújtóként vállalom,
hogy a fenti ingatlanokat – egyösszegű kifizetés mellett – meg kívánom venni az értékbecslések
alapján megállapított 77.800.000,- Ft, azaz hetvenhétmillió-nyolcszázézer forint vételáron.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Budapest, 2024. (év) 05. (hónap) 15. nap



aláírás
ANDA Kereskedelmi Kft.
Székhely: 7570 Barcs, Bajcsy-Zs. u. 25.
Nagyker raktár: 7630 Pecs, Engel J. u. 13
Tel.: (72) 518-710, Fax: (72) 332-699
OTP Barcs: 11743057-26316037
Adószám: 10631609-2-14



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0169

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Kazinczy utca 1. földszint



szám alatti

90078/0/A/4; 90078/0/A/5; 90078/0/A/6 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2024. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0169
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Kazinczy utca 1. földszint
Helyrajzi száma	: 90078/0/A/4; 90078/0/A/5; 90078/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség, raktár
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 162 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 162 m ² Fajlagos m ² ár: 424 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 963 m ²
Eszmei hányad	: 385 / 1000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke:	68 700 000 Ft
	azaz Hatvannyolcmillió-hétszázézer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	29 660 000 Ft
	azaz Huszonkilencmillió-hatszázhatvanezer- 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.

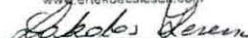
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. április 10.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 18.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0041

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Kazinczy utca 1. pinceszint



szám alatti

90078/0/A/8 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. december

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0041
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Kazinczy utca 1. pincszint
Helyrajzi száma	: 90078/C/A/8
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 85 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 85 m ² Fajlagos m2 ár: 107 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 963 m ²
Eszmei hányad	: 202 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **9 100 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-egyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **6 220 000 Ft**
azaz **Hatmillió-kettőszázhúszezer- Ft .**

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

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

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

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 11.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.