

**ELŐTERJESZTÉS**  
**pincehelyiségek elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

Jóváhagyott előterjesztés

2024 JÚN 06.

Átvette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület, 80436/0/A/13 helyrajziszámon felvett, természetben a Budapest XV., Bethlen G. utca 140-144. pincszint, Budapest XV. kerület belterület, 85950/0/A/5 helyrajziszámon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő u. 68. pincszint, valamint a Budapest XV. kerület belterület, 85950/0/A/6 helyrajziszámon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő u. 68. pincszint per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak (a továbbiakban: Ingatlanok) Budapest Főváros XV. kerület, Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányban tulajdonosa.

A pincehelyiségek a nehezen hasznosítható helyiségek közé tartoznak, hasznosításuk/elidegenítésük évek óta problémát okoz az Önkormányzat vagyongazdálkodójának a Palota-Holding Zrt-nek. A pincehelyiségek nagy része hosszú évek óta üresen áll és a területarányos társasházi közösköltség fizetési kötelezettség miatt folyamatos pénzügyi terhet jelent az Önkormányzatnak. A pincehelyiségek hasznosításának akadálya, hogy rossz állapotban vannak, illetve műszaki állapotukhoz képest magas a közös költség.

(lakcím: ..... (a továbbiakban: Kérelmező) személyes megtekintést követően adott be vételi szándéknyilatkozatot, az Ingatlanokról melyeket személyesen is megtekintett.

**Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt Ingatlanok:**

- ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti együttes értéke: **10.770.000 Ft**
- könyvszerinti összérték: **14.058.243 Ft** (ebből: 13.911.869 Ft telek és 146.374 Ft épület)

Az ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan általánosan elvárt követelmény, a forgalmi értéken történő elidegenítés miatti vagyonesztés elkerülése. Az előterjesztés szerinti Ingatlanok esetében az értékbecslés alapján megállapított becsült összeg nem éri el a nyilvántartási összeget, ezért a követelmény elkerülése érdekében az elidegenítési minimális összege jelen esetben az ingatlanok nyilvántartási értéke lehet.

A Kérelmező, ez ügyben történt tájékoztatása alapján helyi lakosként vállalta az Ingatlanok könyv szerinti értéken történő megvásárlását.

A Kérelmező korábban az Önkormányzattól árverés útján megvásárolta Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. szám alatti pincét, amelyet az elidegenítést követően teljesen rendbe hozott.

1. Bp. XV., Bethlen Gábor utca 140-144. pince

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 80436/0/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bethlen Gábor utca 140-144. pinceszint alatti raktár megnevezésű, 103 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A pince korábban polgárvédelmi célokat töltött be. A társasházban 12 db lakás és 1 db helyiség található, melyből csak tárgyi helyiség van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 157/1000.

A pince tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 80436/0/A/13
Cím	Bp. XV., Bethlen G. utca 140-144. pinceszint
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Pince területe	103 m <sup>2</sup>
Helyiségrészek száma, funkciója	10 helyiségrész: 2 db előtér, 4 db pincerész, 3 db WC, 1 db főzőtér
Közműellátottság	elektromos hálózat kiépített, közmű órák nincsenek
Állapot és egyéb információk	A vizes helyiségek romosak, a berendezési tárgyak, ahol még megvannak összetörtek. A társasház nyomó és lefolyó alapvezetékei a helyiségben vannak. A pincét a lakók lomok tárolására használják. Bejárat a Bethlen G. u. 142. lépcsőházból és az udvar felől.

A Bethlen G. u. 140-144. szám alatti pince pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	5.460.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	nincs adat
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +280.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	6.754.140 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	6.754.140 Ft
Épület könyvszerinti értéke	134.795 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: 2024. május 22.

A Bethlen G. u. 140-144. pince hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
A pince rossz műszaki állapotú, hasznosítása rendkívül nehéz, utolsó önkormányzati tulajdon a társasházon belül. A PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a pince elidegenítését.	
Főépítész nyilatkozata	
<i>A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lk-1/HZ-2 jelű, kisvárosias lakó övezetbe tartozik. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 52.§ (2) bekezdése határozza meg, mely szerint az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett. Az ingatlan elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.</i>	

2. Bp. XV., Népfelkelő utca 68. (2 db pince)

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 85950/0/A/5 és 85950/0/A/6 helyrajzi számokon felvett, természetben Budapest XV. ker., Népfelkelő utca 68. pinceszint alatti raktár megnevezésű, 41 és 39 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A társasházban 6 db lakás és 2 db helyiség található, melyből 3 db lakás és a tárgyi helyiségek vannak önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 186/318. Az elidegenítésre javasolt tulajdoni hányad a társasházon belül: 80/318.

A pincék tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 85950/0/A/5 Budapest XV. kerület belterület 85950/0/A/6
Cím	Bp. XV., Népfelkelő u. 68. „felülvizsgálat alatt” Bp. XV., Népfelkelő u. 68. „felülvizsgálat alatt”
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1 1/1
Pincék területe	41 m <sup>2</sup> 39 m <sup>2</sup>
Helyiségrészek száma, funkciója	mindkét pincehelyiség egyterű, belső térelválasztás nincs
Közműellátottság	közmű ellátottság nincs
Állapot és egyéb információk	A 39 m <sup>2</sup> -es helyiség az utcáról nyílik, vízvételi lehetőség nincs, világítási áram a ház vezetékéről. A 41 m <sup>2</sup> -es helyiség a kapualjából nyílik. A helyiségek rossz műszaki állapottal rendelkeznek. Mindkét pincehelyiségnek az utca felé 2-2 ablaka van, falapokkal takarva. A belmagasság kicsi.

A Népfelkelő u. 68. A/5 pince pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján*	2.420.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	nincs adat
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +21.349 Ft 2006-ban +691 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	16.605.931 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	3.668.336 Ft
Épület könyvszerinti értéke	11.579 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értébecslés készítési időpontja: 2024. május 22.

A Népfelkelő u. 68. A/6 pince pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján*	2.890.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	nincs adat
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +35.929 Ft 2006-ban +1.163 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	16.605.931 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	3.489.393 Ft
Épület könyvszerinti értéke	0 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értébecslés készítési időpontja: 2024. május 22.

A 2 pince hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
A pince rossz műszaki állapotú, hasznosítása rendkívül nehéz. A PALOTA-HOLDING Zrt. javasolja a pincék elidegenítését.
Főépítész nyilatkozata
A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lk-1/HZ-9 jelű, kisvárosias lakó övezetbe tartozik. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 52.§ (2) bekezdése határozza meg, mely szerint az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett. Az ingatlan elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „a lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve a Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „a vételre történő kijelölről és a felajánlásról a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt”.

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

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „a lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. A (7) bekezdés alapján „elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése szerint „Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekből a) a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, társasházi lakóközösségek, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény”.

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

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

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

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

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését, és a nyilvántartási értéknek megfelelő összegben, árverésen kívül a Kérelmező részére történő értékesítését.

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

Budapest, 2024. június 06.

Cserdiné Németh Angéla  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

**1. Melléletek:**


1. számú melléklet: Bethlen G. u. 140-144. pince tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Népfelkelő u. 68. pincék tulajdoni lapjai, kataszteri nyilvántartás
3. számú melléklet: Értékbecslések – értékelési bizonyítványok
4. számú melléklet: vételi szándéknyilatkozat

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda 2024. június 06. Aláírás: 

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2024. június 06. Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2024. június 06. Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

### Határozati javaslatok:

1.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80436/0/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 140-144. pinceszint alatti, 103 m<sup>2</sup> alapterületű, „raktár” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlant árverésen kívül, 6.888.935,- Ft, azaz hatmilliónyolcszáznyolcvannyolcezer-kilencszázharmincöt forint áfamentes áron

(szül: \_\_\_\_\_) részére értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. június 19. (döntésre)

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

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

2.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 85950/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 68. pinceszint alatti, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, „raktár” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlant árverésen kívül, 3.679.915,- Ft, azaz hárommillióhatszázhetvenkilencezer-kilencszázötvenöt forint áfamentes áron (szül:

\_\_\_\_\_) részére értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. június 19. (döntésre)

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

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

3.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 85950/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 68. pinceszint alatti, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, „raktár” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlant árverés útján, 3.489.393,- Ft, azaz hárommilliónégyszáznyolcvankilencezer-háromszázkilencvenhárom forint áfamentes áron (szül: ) részére értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. június 19. (döntésre)

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

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

**Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése; 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 14. § (1) bekezdése, 15. § (1) és (7) bekezdései.

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024 JÚN 06.  


Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....  
2024 JÚN 06.  
.....hó .....n





a(3) ...../.....-...../2024. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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:8000004/124136/2024

2024.04.29

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 80436/0/A/13 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 140-144. 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	103	0 0	157/1000	önkormányzati
--------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/1999.02.24

2. bejegyző határozat: 171456/1991/1991.12.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1/--3

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 222

Helyrajzi szám:

80436

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:	Bethlen Gábor utca 140-144
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m <sup>2</sup> : 3585
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 - 222

Helyrajzi szám:

80436

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:	Palota Kft.	
		cím:		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		7 034 140
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		17 726 140
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

## Adatrögzítés:

## Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 222

Helyrajzi szám:

80436

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	3585
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:		%; 24.0
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	6 754 140
F 18	Becsült érték	2002	6 754 140

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 222

Helyrajzi szám: 80436

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 754 140	6 754 140

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 222

Helyrajzi szám: 80436

A/13

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Bethlen Gábor utca 140-144		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Pince <input type="text"/> ajtó: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:	óvóhely		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek		12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	103
B 06		közös tulajdoni hányada:	157 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	157 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	4
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	85.3
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	7
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	17.7
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:	m <sup>2</sup> : 103		
B 14	Közműellátottság:	víz		3
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:	<input type="text"/>		
B 17	Melegvíz ellátottság:	<input type="text"/>		

\* 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	280 000
B 19	Becsült érték	2004	10 972 000
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, <input type="text"/> 68

Leírás:

## Adatrögzítés:

## Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 222

Helyrajzi szám: 80436

A/13

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 280 000	280 000

**Adatrögzítés:**

**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.29.

a(z) ...../.....-...../2024. iktatószámú előterjesztés 2 melléklete

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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:8000004/124139/2024

2024.04.29

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 85950/0/A/5 helyrajzi szám**

1154 BUDAPEST XV.KER. Népfelkelő utca 68. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	41	0 0	41/318	önkormányzati
--------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 275303/1/2003/03.08.26

2. bejegyző határozat: 37865/1996/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 275303/1/2003/03.08.26

tulajdoni hányad változás alapító okirat módosítással.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37865/1995/1995.01.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 37865/1995/1995.01.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST 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**





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:8000004/124140/2024

2024.04.29

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 85950/0/A/6 helyrajzi szám**

1154 BUDAPEST XV.KER. Népfelkelő utca 68. "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	39	0 0	39/318	önkormányzati
--------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 275303/1/2003/03.08.26

2. bejegyző határozat: 37865/1996/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 275303/1/2003/03.08.26

tulajdoni hányad változás alapító okirat módosítással.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37865/1995/1995.01.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 37865/1995/1995.01.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST 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**

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám:

85950

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03	címe	Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Népfelkelő utca 68	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1029
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		
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 :	2
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség		1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám:

85950

## 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	2019		22 569 887
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		49 863 076
I 33.0	Allagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

## Adatrögzítés:

## Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám:

85950

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1029
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:		%; 33.0
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:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2019	9 448 202
F 18	Becsült érték	2019	9 448 202

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

Sorszám: 1

F

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 16 605 931	16 605 931
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 7 157 729	9 448 202

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	
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:		33.0
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:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2019	7 157 729
F 18	Becsült érték	2019	7 157 729

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg: 11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

Sorszám: 2

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 7 157 729	7 157 729

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

A/6

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Népfelkelő utca 68		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:		ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:			
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek		12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	39
B 06		közös tulajdoni hányada:	39 / 318	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		39 / 318	
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	38.6
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	38.6
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	2006	37 092
B 19	Becsült érték	2004	8 647 129
B 20	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Leírás:

## Adatrögzítés:

## Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.29.



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

A/6

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 35 929	35 929
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 163	37 092

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.29.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Népfelkelő utca 68		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:			
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek		12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	41
B 06		közös tulajdoni hányada:	41 / 318	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		41 / 318	
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db:	1
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	40.9
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db:	
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db:	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	40.9
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	2006	22 040
B 19	Becsült érték	2004	5 138 149
B 20	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Leírás:

## Adatrögzítés:

## Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 93

Helyrajzi szám: 85950

A/5

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 21 349	21 349
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 691	22 040

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.MÁJ.29.

a(z) ...../.....-...../2024. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete



CPR-Vagyoneértékelő 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-0203

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 140-144.  
pinceszint



szám alatti

80436/0/A/13 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2024. május

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0203
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 140-144. pinceszint
Helyrajzi száma	: 80436/0/A/13
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 103 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 103 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 53 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 3585 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 157 / 1000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: udvari 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:	<b>5 460 000 Ft</b>
azaz	<b>Ötmillió-négyszázhatvanezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>4 500 000 Ft</b>
azaz	<b>Négymillió-ötszázezer- Ft .</b>

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. május 21.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. május 21.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. május 22.

CPR-Vagyonerőtelő Kft.  
1085 Budapest, József kft. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesz.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



CPR-Vagyoneertekelo 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-0204

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1154 Budapest, Népfelkelő u. 68. (pince 5.)



szám alatti

85950/0/A/5 hrsz-ú

raktár ingatlanról

---

Budapest, 2024. május

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0204
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1154 Budapest, Népfelkelő u. 68. (pince 5.)
Helyrajzi száma	: 85950/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 59 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1029 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 41 / 318
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari 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:	<b>2 420 000 Ft</b>
azaz	<b>Kettőmillió-négyszázhuszezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>2 120 000 Ft</b>
azaz	<b>Kettőmillió-egyszázhuszezer- Ft .</b>

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.


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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. május 21.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. május 21.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. május 22.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekebeslesok.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.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0205

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1154 Budapest, Népfelkelő u. 68. (pince 6.)



szám alatti

85950/0/A/6 hrsz-ú

raktár ingatlanról

---

Budapest, 2024. május

---

Független | Megbízható | Értékmérő



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0205
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1154 Budapest, Népfelkelő u. 68. (pince 6.)
Helyrajzi száma	: 85950/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 39 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 39 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 74 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1029 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 39 / 318
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: **2 890 000 Ft**  
azaz **Kettőmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **2 020 000 Ft**  
azaz **Kettőmillió-húszezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. május 21.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. május 21.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. május 22.

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



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

## Szándéknyilatkozat

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

Alulírott (születési név: .....

### *nyilatkozom,*

- a Budapest XV. kerület belterület **80436/0/A/13** helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bp. XV., Bethlen G. utca 140-144. pinceszint
- a Budapest XV. kerület belterület **85950/0/A/5** helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bp. XV., Népfelklő utca 68. pinceszint
- a Budapest XV. kerület belterület **85950/0/A/6** helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bp. XV., Népfelklő utca 68. pinceszint

szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vételi szándékot benyújtóként, hogy a fenti ingatlant – egyösszegű kifizetés mellett – meg kívánom venni az ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás alapján megállapított 14.058.243,- Ft, azaz tizennégymillió-ötvennyolcezer-kettőszáznegyvenhárom forint vételáron.

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

Budapest, 2024. május 31.

.....  
aláírás