

2024 OKT 16.



**ELŐTERJESZTÉS**  
**önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésén került előterjesztésre és elfogadásra a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (a továbbiakban: 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) azon módosítása, amely az önkormányzati tulajdonú bérlakások kedvezményes áron történő elidegenítését szabályozza.

A 2023. július 15-től hatályos Rendelet „**Az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezések**” fejezetének **18/A. § - 18/E. §** - a teszi lehetővé az önkormányzati tulajdonú lakások jelentős kedvezménnyel történő megvásárlását.

A Rendelet 18/A. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzat [...] vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy részére kérelemre elidegeníti, ha a kérelmező bérlő határozatlan idejű, vagy több egymást követő határozott idejű (többször hosszabbított) bérleti jogviszonya 2009. január 31. napja előtt keletkezett, jogviszonya folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakást lakóhelyeként bejelentette.”

A Rendelet által biztosított lehetőség alapján az alábbi ingatlanok esetében adtak be a lakásban élő bérlők (a továbbiakban: Bérlők) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozatot. A felsorolt ingatlanok esetében a Bérlők megfelelnek a Rendelet 18/A. § - 18/E. § - ában rögzített kedvezményes lakáselidegenítésre vonatkozó feltételeknek.

1.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 86236/7/B/17 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Illyés Gyula utca 30. 1. em. 1. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2024. január 30-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. október 8-án készült értékbecslés szerint: 30.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

c) 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40%, mely a vételár 60%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 18.300.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 819.601 Ft** (ebből: 553.882 Ft telek és 265.719 Ft épület)

A Lakás a Honvédelmi Minisztérium bérlőkijelölési jogával terhelt, a Honvédelmi Minisztérium hozzájárult a Lakás elidegenítéséhez.

A Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet IV. fejezet 27. § (3) bekezdése alapján: „Az önkormányzat által elidegenítésre kijelölt, HM bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jogú lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség megvásárlásához adott hozzájárulásban az önkormányzattal közölni kell az önkormányzattal kötött megállapodásban, ennek hiányában az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-ában meghatározott, HM-et megillető vételárhányadra vonatkozó igényt is.”

A Honvédelmi Minisztérium elidegenítéshez történő hozzájárulását a 1.4. számú melléklet tartalmazza.

Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése szerint: „Ha az e törvény alapján és a fővárosi és vármegyei kormányhivatal döntésével önkormányzat tulajdonába került, nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszüntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70%-a illeti meg.”

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	86236/7/B/17
Cím	Illyés Gyula utca 30. 1. em. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	216/22
Lakás területe	42 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz



	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó

További adatokat a 1.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

**Az Ingatlan pénzügyi paraméterei**

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	30.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2006-ban +510.558 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	13.662.430 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	553.882 Ft
Épület könyvszerinti értéke	265.719 Ft

**Főépítész nyilatkozata**

Az Illyés Gyula utca 30. 1. em. 1. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.
--

2.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/164/A/348 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 75. 1. em. 3.** szám alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2024. január 29-én Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. szeptember 11-én készült értébecslés szerint: 46.600.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45%, mely a vételár 55%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 25.630.000 Ft**

**Könyvszerinti érték: 922.226 Ft** (ebből: 317.541 Ft telek és 604.685 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/164/A/348
Cím	Páskomliget utca 75. 1. em. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	387/38
Lakás területe	78 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	3+1 fél
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 2.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján	46.600.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +433.347 Ft 2006-ban +10.885 Ft 2007-ben +570.794 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	8.744.582 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	317.541 Ft
Épület könyvszerinti értéke	604.685 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Páskomliget utca 75. 1. em. 3. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadályja nincs.



3.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/7/A/139 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Zsókavár utca 55. 1. em. 6. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlői 2024. január 31-én Szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. a vételi szándéknyilatkozat benyújtásával egyidejűleg lemondott az őt megillető elővásárlási jogról. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. szeptember 15-én készült értékbecslés szerint: 35.500.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 23.075.000 Ft**  
**Könyvszerinti érték: 682.526 Ft** (ebből: 175.151 Ft telek és 507.375 Ft épület)

#### A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/7/A/139
Cím	Zsókavár utca 55. 1. em. 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	395/24
Lakás területe	47 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Szobák száma	2
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

További adatokat a 3.2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

#### Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	35.500.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +199.450 Ft 2006-ban +7.584 Ft 2019-ben +444.550 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.811.063 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	175.151 Ft
Épület könyvszerinti értéke	507.375 Ft

#### Főépítész nyilatkozata

A Zsókavár utca 55. 1. em. 6. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

A Rendelet 18/A § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról értékhatótól függetlenül a beérkezett kérelmek alapján a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik.”

A Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.

A Bérlok a kedvezményes lakásvásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatukban vállalták a lakás ingatlanforgalmi értékbecslése díjának megfizetését, melynek összege - az Önkormányzat közbeszerzési eljárásának nyertese, a CPR-Vagyonértékelő Kft.-vel kötött szerződés alapján - a bizottsági határozatokban, egyedileg kerül megállapításra.

A fentebb leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a felsorolt Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és kérelmezők részére történő értékesítését.

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

Budapest, 2024. október "16"

  
**Csárdi Németh Angéla**  
polgármester



**1. Melléletek:**

- 1. számú melléklet: Illyés Gyula utca 30. 1. em. 1. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás, Összefoglaló, Értékelési bizonyítvány, HM nyilatkozat + Palota-Holding Zrt. vélemény
- 2. számú melléklet: Páskomliget utca 75. 1. em. 3. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás, Összefoglaló, Értékelési bizonyítvány
- 3. számú melléklet: Zsókavár utca 55. 1. em. 6. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás, Összefoglaló, Értékelési bizonyítvány

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):**

Jegyzői Iroda 2024. október "16."

Aláírás:



**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2024. október "16."

Aláírás: ...Schuch...



**4. Jegyzői láttamozás:**

2024. október "16."

Aláírás: ...



**5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató**

**6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.**

## Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86236/7/B/17 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Illyés Gyula utca 30. 1. em. 1. szám alatti, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 18.300.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-háromszázezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: \_\_\_\_\_ an.: \_\_\_\_\_) bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. október 22. (döntésre)

2025. február 28. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 86236/7/B/17 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Illyés Gyula utca 30. 1. em. 1. szám alatti, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlan értékesítése esetén a vételár 70%-át, 12.810.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-nyolcszázötvenezer forint áfamentes összeget az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján a Honvédelmi Minisztérium vagy annak jogutódja részére - az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követő 15 napon belül - megfizeti.

Felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat és a vonatkozó jogszabályi előírások alapján a költségelszámolásról szóló részletes megállapodást a Honvédelmi Minisztérium vagy jogutódjával kösse meg és az adásvételi szerződés egy példányát a részükre küldje meg.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. október 22. (döntésre)

2025. július 15. (a pénzösszeg kifizetésére)

3. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/164/A/348 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Páskomliget utca 75. 1. em. 3. szám alatti, 78 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 25.630.000 Ft, azaz huszonötmillió-hatszázharmincezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_) bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.



**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. október 22. (döntésre)

2025. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

4. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/7/A/139 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Zsókavár utca 55. 1. em. 6. szám alatti, 47 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant vételre kijelöli és 23.075.000 Ft, azaz huszonhárommillió-hetvenötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével (szül. hely, idő: \_\_\_\_\_) bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díját a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. október 22. (döntésre)

2025. május 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) 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;
- 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 a) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a, 18/A § (1) – (4) bekezdése; 18/B § (1) bekezdése.

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024. OKT 16.  
Átvette: *[Signature]*

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett: *[Signature]*  
2024. OKT 16.  
.....-n





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

2024. október 4. iktatószámú előterjesztés 1.1. melléklete

Oldal: 1 / 1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/266723/2024

2024.10.04

#### BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86236/7/B/17 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Illyés Gyula utca 30. 1. emelet. ajtó:1.

#### I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

öröklakás	42	1 0	42/12884	önkormányzati
-----------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 109827/1/1998/1997.10.30

1. bejegyző határozat: 109827/1/1998/98.05.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

#### II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109827/1/1998/98.05.06

jogcím: tulajdonjog rendezése 190197/1998./09.28./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

#### III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 2

Helyrajzi szám:

86236/7

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 : 1 m <sup>2</sup> :	2585
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		16.0
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:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	13 662 430
F 18	Becsült érték	2019	14 472 493

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 2

Helyrajzi szám: 86236/7

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 25 259 865	25 259 865
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 810 063	24 449 802
F 17.3	Bruttó érték változás	2007	- 359 707	24 090 095
F 17.4	Bruttó érték változás	2008	- 1 306 273	22 783 822
F 17.5	Bruttó érték változás	2008	- 1 082 208	21 701 614
F 17.6	Bruttó érték változás	2019	- 8 039 184	13 662 430

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 2

Helyrajzi szám:

86236/7

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Beller Imre utca 2-8	
I 05		Út, utca, házszám:	Dobó utca 32-38	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	1 m <sup>2</sup> :	2585
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik 3		
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 :	5
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

I 17	Vezetékjog	/ 2012
------	------------	--------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 2

Helyrajzi szám:

86236/7

## Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	Egyesített Szociális Intézmény (ESZI)
		cím:	1153 Bp. Széchenyi u.10.
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	2022		77 569 739
	Forgalomképes	2020		58 585 346
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2022		88 589 739
	Forgalomképes	2020		130 952 649
I 33.0	Állagmutató	6	80-99% - jó,	95

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 2

Helyrajzi szám: 86236/7

B/17

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Illyés Gyula utca 24-30			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: B	lépcsóház: 2	l. emelet	ajtó: 1
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		42
L 04		közös tulajdoni hányada:	42/12884		
L 05	A lakásból résztulajdon:	42/12884			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	központi fűtés			2
L 11	Melegvíz ellátottság:	Központi			3

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	21	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	1	L 15	m <sup>2</sup> :	6	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	4.8	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	4.3	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:	1	L 38	m <sup>2</sup> :	2	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	42.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :		

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 2

Helyrajzi szám: 86236/7

B/17

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	510 558
L 43	Becsült érték		0
L 44	Állagmutató	6	80-99% - jó, 88

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 2

Helyrajzi szám: 86236/7

B/17

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2006	+ 510 558	510 558

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

1.2. sz. melléklet

Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

JEGYZŐI IRODA

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.huÜgyiratszám:  
2/338-9/2024Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási OsztályÜgyintéző:  
dr. Jónás-Varga Cintia

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 30.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1152 Budapest, XV. kerület Illyés Gyula utca 30. 1. emelet 1. ajtó		
	Helyrajzi száma:	86236/7/B/17	Bérbeadás jogcíme:	HM általi bérlőkijelölés
	Alapterület:	42 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	59/12884		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	költségelvű
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdet:	1997.11.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	12585 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	216 db	Ebből önkormányzati:	22 db
	Társasházzá alakítás:	1997. július 16.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1152 Budapest, XV. kerület Illyés Gyula utca 30. 1. emelet 1. ajtó	1997.11.01. – 2024.01.30. bérlő	26 év 3 hónap
ÖSSZESEN:		1997.11.01. – 2024.01.22.	26 év 3 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint			40 %



### 3. Vételár megfizetésének módja

Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményekkel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

Az Illyés Gyula utca 30. 1. emelet 1. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogsabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos  
Gábor  
Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya **1997. november 01. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **40 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület, Illyés Gyula utca 30. 1. emelet 1. ajtó alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését, amennyiben a Honvédelmi Minisztérium, mint bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv megadja hozzájárulását a lakás elidegenítéséhez.

Tisztelettel,

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Datum: 2024.06.12  
17:45:28 +02'00'  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási osztályvezető

Az Illyés Gyula utca 30. 1. emelet 1. ajtó alatti lakás elidegenítését

Bérlő részére történő

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné  
Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Datum: 2024.06.17  
14:27:35 +02'00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0292
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Illyés Gyula utca 30. I. em. 1.
Helyrajzi száma	: 86236/7/B/17
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 42 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 42 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 725 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 12585 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 42 / 12884
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
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:

**30 500 000 Ft**

azaz **Harmincmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

**3 280 000 Ft**

azaz **Hárommillió-kettőszáznyolcvanezer- 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. október 8.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. október 9.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
VÉDELEMGAZDASÁGI HIVATAL**

Ingtatlankezelési Igazgatóság  
Budapesti Lakásgazdálkodási Osztály  
Nyt. szám: 4 – 44 /2024/blo.

2. számú példány

nyá. alezredes  
bérlő

**Budapest**

**Tárgy:** hozzájárulás önkormányzati  
tulajdonú lakás elidegenítéséhez

**Tisztelt Uram!**

Értesítem, hogy az Ön által határozatlan időtartamra bérelt **1152 Budapest, Illyés Gyula utca 30. 1. emelet 1. szám alatti 1 szoba** összkomfortos, **42 m<sup>2</sup>** alapterületű önkormányzati tulajdonú, HM bérlőkijelölési jogú (korábban HM szolgálati lakásként nyilvántartott) – a helyi önkormányzat által elidegenítésre kijelölt – lakás megvásárlásához a *Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről* szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet 27. § (1) bekezdésében foglalt jogkörömben, és a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 55. §-a szerinti **hozzájárulást megadom.**


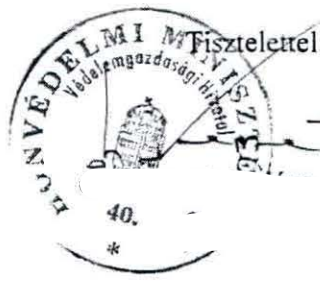
A megadott hozzájárulás az aláírástól számított hat hónapig érvényes. Amennyiben a lakás megvásárlására nem kerül sor, úgy a Honvédelmi Minisztérium a bérlőkijelölési jogát továbbra is fenntartja.

Megkeresem az **Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát** azzal a bejelentéssel, hogy a Honvédelmi Minisztérium az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-ának rendelkezései alapján a lakás elidegenítéséből származó tiszta bevétel 70 %-ra igényt tart. A Honvédelmi Minisztériumot megillető vételárhányadot – egyösszegben vagy részletfizetés esetén részletekben – az **OTP Bank Nyrt. V. kerületi Fiókjánál vezetett 11705008-20421889 számú HM Ingatlanok Elidegenítése Elszámolási számlájára** kérem átutalni.

Kérem, hogy **amennyiben az adásvételi szerződés megkötésre kerül, úgy annak egy példányát, létrejöttét követő 15 napon belül** a HM VGH IKI Budapesti Lakásgazdálkodási Osztály (1095 Budapest, Soroksári út 152. vagy 1476 Budapest, Pf. 246.) részére **küldjék meg.**

Tájékoztatom, hogy jelen **hozzájárulásom az Önkormányzat – mint tulajdonos – számára elidegenítési kötelezettséget nem keletkeztet**, az kizárólag az adásvételi szerződés megkötése esetére tartalmaz rendelkezéseket, vagy annak elmaradásához fűz fenntartásokat. Álláspotom szerint nem idegeníthető el a fenti lakás, ha a címzett bérlői pozíciójában változás következett be, ha a lakás kapcsán bérleti, vagy használati díj tartozás, vagy más, a lakásbérleti szerződés felmondását megalapozó ok áll fenn.

Budapest, 2024 OKT. 03

Fiztetve!   




Készült: 4 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző: tanácsos (☎: 06-1/358-6145, HIM: 02-2/56-269, ✉: 1476 Budapest, Pf.: 246.)

Kapják:

1. sz. példány: Címzett
2. sz. példány: Önkormányzat
3. sz. példány: HM VGH IKI LTO
4. sz. példány: Irattár

## Nagyváthy Krisztina

---

**Feladó:** Kovács Lajos  
**Küldve:** kedd 2024. október 15 8:19  
**Címzett:** Nagyváthy Krisztina  
**Tárgy:** FW: dr. Fodor Kálmán elidegenítési ügye

**Kovács Lajos**  
vagyongazdálkodási osztályvezető

Jegyzői Iroda  
Vagyongazdálkodási Osztály  
Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
H-1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.  
E-mail: [vagyongazdalkodas@bpxv.hu](mailto:vagyongazdalkodas@bpxv.hu)  
Telefon: +36 1 305 3224



**XV. KERÜLET**

PAJZSFAJZS - FESZTŐMŰHELY - LUMINÁRIA

---

**From:** Száray Lóránt <szaray.lorant@palotah.hu>  
**Sent:** Tuesday, October 15, 2024 7:41 AM  
**To:** Kovács Lajos <kovacs.lajos@bpxv.hu>  
**Cc:** Kerekes Zsombor <kerekes.zsombor@palotah.hu>; Jónás-Varga Cintia <varga.cintia@bpxv.hu>; Horváth Klaudia <horvath.klaudia@bpxv.hu>; Péter Szabó Krisztina <p.szabo.krisztina@palotah.hu>  
**Subject:** RE: dr. Fodor Kálmán elidegenítési ügye

Tisztelt Osztályvezető Úr!  
Kedves Lajos!

A bérlővel szemben felmerült a gyanú, hogy nem lakja életvitelszerűen a lakást. Ezt bizonyítani nem tudjuk, így a felmondás megalapozott indoka nem áll fenn. Ebből a szempontból a lakás elidegenítésének nem látjuk akadályát. Műszaki és egyéb lakásgazdálkodási szempontból a kedvezményes elidegenítésben részvevő ingatlanokat nem szoktuk értékelni.

köszönöm  
Loránt

Száray Loránt  
Vezérigazgató

### **PALOTA-HOLDING Zrt.**

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.  
Telefon: 06-1-414-7103  
Mobil: 06-30-894-8454  
E-mail: [szaray.lorant@palotah.hu](mailto:szaray.lorant@palotah.hu)

Ez az üzenet üzleti/hivatali titkokat, valamint személyes adatokat tartalmazhat. Társaságunk a személyes adatokat az Általános Uniók Adatvédelmi Rendelet (EU Parlament és Tanács 2016/679. sz. rend.) előírásai, a titkok védelmét a Ptk. (2013. évi V. törvény) szerint látja el. Az üzenet kizárólag a Címzettnek szól. Azon Személyek, vagy Cégek, akik nem címzettjei, jogosultjai ennek az üzenetnek, nem ismerhetik meg, nem továbbíthatják, nem dolgozhatják fel. Amennyiben ezt az üzenetet valamely, az internet sajátosságainak következtében felmerülő okból tévesen kapta meg, úgy kérjük, semmisítse meg és értesítse az üzenet küldőjét. Felhívjuk figyelmét, hogy a levélnek mind címzettje, mind tartalma harmadik személynek beavatkozásával befolyásolható, ezekből az okokból fakadó következményekért - mint illetéktelen címzett, hamisított tartalom, vírus - nem vállalunk felelősséget.



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:8000004/209514/2024

2024.07.30

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/164/A/348 helyrajzi szám**

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 75. 1. emelet. ajtó:3.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	78	3 1	78/22878	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999974/1999/

## 2. bejegyző határozat: 79405/1994/1994.02.28

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: 79405/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 79405/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám:

91158/164

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> :	4433
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 64.0
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:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2024	8 744 582
F 18	Becsült érték	2024	9 072 898

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 9 993 534	9 993 534
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 284 832	9 708 702
F 17.3	Bruttó érték változás	2006	- 43 484	9 665 218
F 17.4	Bruttó érték változás	2007	- 110 190	9 555 028
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 619 107	8 935 921
F 17.6	Bruttó érték változás	2024	- 191 339	8 744 582

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.AUG.09.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám:

91158/164

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:	Páskomliget utca 59-75	
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> :	4433
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon		
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 - 294

Helyrajzi szám:

91158/164

## 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 szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Unicent Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2024		45 665 784
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2024		309 294 394
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

A/348

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Páskomliget utca 59-75		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: 75	l. emelet	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
L 04		közös tulajdoni hányada:	78/22878	
L 05	A lakásból résztulajdon:	78/22878		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos	1	
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz	7	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés	1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv	2	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	3	L 13	m <sup>2</sup> :	48.8	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	11.9	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	6.8	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	77.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	77.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

A/348

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	1 015 026
L 43	Becsült érték	2007	9 974 141
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 294

Helyrajzi szám: 91158/164

A/348

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 433 347	433 347
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 10 885	444 232
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 570 794	1 015 026

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

2024. március 20. melletti



Budapest Főváros  
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

JEGYZŐI IRODA

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3209; +36 1 305 3302; +36 1 305 3379  
berlakasertesites@bpxv.hu  
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:  
2/349-5/2024

Ügyintézés helye:  
Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző:  
dr. Jónás-Varga Cintia

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 29.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 75. 1. emelet 3. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/164/A/348	Bérbeadás jogcíme:	saját jogú
	Alapterület:	78 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	78/22878		
	Szobák száma:	3+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	összkomfortos	Kezdetre:	1976.12.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4433 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	387	Ebből önkormányzati:	38 db
	Társasházzá alakítás:	1994. március 20.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingtalan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 75. 1. emelet 3. ajtó	1976.12.01. – 1985.02.28. és bérlők	47 év 1 hónap
		1985.03.01. – 2024.01.29. kizárólagos bérlő	
ÖSSZESEN:		1976.12.01. – 2024.01.29.	47 év 1 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerint			45 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezményel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.

### 4. Főépítési vélemény

A Páskomliget utca 75. 1. emelet 3. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor  
Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.07.22  
09:00:51 +02:00'

Sipos Gábor  
Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy a Bérlő bérleti jogviszonya 1976. december 01. napjától kezdődően folyamatos, 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) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből 45 % kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. kerület Páskomliget utca 75. 1. emelet 3. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács Lajos  
Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.07.23  
11:45:09 +02:00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Páskomliget utca 75. 1. emelet 3. ajtó szám alatti lakás  
történő elidegenítését

Bérlő részére

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh Angéla  
Dátum: 2024.07.24  
14:31:50 +02:00'

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

\* a megfelelő aláhúzendó

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0268
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, Páskomliget u. 75. 1. em. 3.
Helyrajzi száma	: 91158/164/A/348
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 3 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 78 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 78 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 598 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4433 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 78 / 22878
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
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: **46 600 000 Ft**  
azaz **Negyvenhatmillió-hatszázézer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 280 000 Ft**  
azaz **Egymillió-kettőszáznyolcvanezer- 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. szeptember 11.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. szeptember 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 59.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecslesok.com

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



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:8000004/209600/2024

2024.07.30

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 91158/7/A/139 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókavár utca 55. 1. emelet. ajtó:6.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	47	2 0	47/22939	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999977/1999/

## 2. bejegyző határozat: 79432/1994/1994.02.28

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: 79432/1994/1994.02.28

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 79432/1994/1994.02.28

jogcím: eredeti felvétel 79432/1994/1994.02.28

jogállás: tulajdonos

név: 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.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám:

91158/7

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> :	4271
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:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi 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:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatra bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	5 086 882
F 18	Becsült érték	2015	5 086 882

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 360 581	5 360 581
F 17.2	Bruttó érték változás	2015	- 273 699	5 086 882

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám:

91158/7

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Zsókavár utca 49-65	
I 05		Út, utca, házszám:	Zsókavár utca 59	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	4271
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
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 - 292

Helyrajzi szám:

91158/7

## 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:	Selfu 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		21 135 531
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2023		170 404 887
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

A/139

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Zsókvár utca 49-65			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: 55	l. emelet	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		47
L 04		közös tulajdoni hányada:	47/22939		
L 05	A lakásból résztulajdon:	47/22939			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	távfűtés		1	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Táv		2	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m <sup>2</sup> :	30.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.8
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.9	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	3.3
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> :	47.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> :	47.2	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

A/139

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2019	651 584
L 43	Becsült érték	2019	6 049 000
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

## Egyéb megjegyzések:

A lakás komfortfokozata: energiatakarékos összkomfortos.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 292

Helyrajzi szám: 91158/7

A/139

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 199 450	199 450
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 7 584	207 034
L 42.3	Bruttó érték változás	2019	+ 444 550	651 584

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



3.2. sz. melléklet

## Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

### 1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 31.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő	Bérlő	
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 55. 1. emelet 6. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/7/A/139	Bérbeadás jogcíme:	bérlőtársi jogviszony létesítés
	Alapterület:	47 m <sup>2</sup>	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	47/22939		
	Szobák száma:	2 szobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdetre:	2003.12.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	4271 m <sup>2</sup>		
	Lakások száma összesen:	395 db	Ebből önkormányzati:	24 db
	Társasházzá alakítás:	1994. március 10.		

### 2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 55. 1. emelet 6. ajtó	1980.07.01. – 2002.12.31. és 2003.01.01. – 2003.11.30. kizárólagos bérlő, lemondott a bérlőtársi jogviszonyról a házasságuk felbontásával egyidejűleg	-
		2003.12.01. – 2024.01.31. bérlőtársi jogviszonyt létesít gyermekével,	20 év 2 hónap
		<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>2003.12.01. – 2024.01.31.</b>
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerint			35 %

### 3. Vételár megfizetésének módja

Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a **tárgyi lakás** kedvezménnyel csökkentett vételárának összegű megfizetéséhez **banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt kíván igénybe venni.**

### 4. Főépítési vélemény

A Zsókavár utca 55. 1. emelet 6. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogsabályi akadály/külön véleménye\*

nincs

van\*\*

Sipos Gábor

Digitálisan aláírta:  
Sipos Gábor  
Dátum: 2024.07.25  
12:04:49 +02:00'

Sipos Gábor

Főépítész

### 5. Összefoglaló javaslat

a 2024. január 31. napján benyújtott vételi szándéknyilatkozattal egyidejűleg lemondott az őt megillető elővásárlási jogról.

Fentiek alapján megállapításra került, hogy bérlő bérleti jogviszonya **2003. december 01. napjától kezdődően folyamatos**, 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) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. Zsókavár utca 55. 1. emelet 6. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács

Lajos

Digitálisan aláírta:  
Kovács Lajos  
Dátum: 2024.07.25  
16:22:25 +02'00'

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

A Zsókavár utca 55. 1. emelet 6. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérlő részére történő

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné

Németh

Angéla

Digitálisan aláírta:  
Cserdiné Németh  
Angéla  
Dátum: 2024.07.26  
10:26:52 +02'00'

Cserdiné Németh Angéla

polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla

polgármester

\* a megfelelő aláhúzendő

\*\* a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0278
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Zsókavár u. 55. 1. em. 6.
Helyrajzi száma	: 91158/7/A/139
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 47 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 47 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 756 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 4271 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 47 / 22939
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
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: **35 500 000 Ft**  
azaz **Harmincötmillió-ötszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **740 000 Ft**  
azaz **Hétszáznegyvenezer- 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.

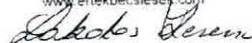
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. szeptember 15.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. szeptember 19.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.