

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Kinizsi utca 162. fsz. 3. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdonában áll, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80690/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Kinizsi utca 162. fsz. 3. szám alatt található „lakás” megnevezésű, 30 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes, elidegenítésre kijelölt ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A társasházban 9 db lakás található, melyből csak tárgyi lakás van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 30/270.

**Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás értéke 19.500.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 3.983.376 Ft** (ebből: 2.283.120 Ft telek és 1.700.256 Ft épület)

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Kinizsi utca 162. fsz. 3. szám alatti ingatlanról**

### Az Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/8
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	30/270
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	30/270
Megnevezés	Lakás
Telek területe	743 m <sup>2</sup>
Építés éve	1920-1930
Épület szintjei	földszint
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Szent Korona útja és a Wysocki utca közötti szakaszon fekszik, a Kinizsi utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

### A fsz. 3. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80690/0/A/3
Cím	Budapest XV., Kinizsi utca 162. fsz. 3.



Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	30 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - főzőkonyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	közepes

### A fsz. 3. számú lakás pénzügyi paramétereit

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	<b>19.500.000 Ft áfamentes</b>
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2024. július 31.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +199.350 Ft 2004-ben +1.788.989 Ft 2005-ben -357.798 Ft 2005-ben +30.463 Ft 2006-ban +1.644 Ft 2006-ban +447.247 Ft 2021-ben +474.562 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.283.120 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	2.283.120 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.700.256 Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. november 12.**

Az értékelt ingatlanban a fűtést a szobában parapetes gázkonvektor biztosítja, a konyhában és a fürdőben nincs kiépített fűtési egység. A homlokzati nyílászáró műanyag szerkezetű, a szobában parketta, a fürdőben kerámialap, a konyhában műpadló található a padozaton. A falak festettek, a vizes helyiségben részben csempével ellátottak.

### PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

A lakás felújítandó. A nyílászárók műanyagok, a fürdőszoba ajtaja régi fa, a szobaajtó helyén boltív került kialakításra. A szoba régi parketta, a konyha PVC, a fürdőszoba kerámia padlóburkolatú, a konyhában a mosogató és a gáztűzhely felett van csempeburkolat, a fürdőszoba 1,8 m-ig csempézett, a falak festettek. A fűtést a szobai gázkonvektor, a melegvizet 120 literes villanybojler biztosítja. Az elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges.

Utolsó önkormányzati tulajdonú lakásként javasolt a lakás elidegenítése.

### Főépítész nyilatkozata

A rendelkezésünkre álló légifotók alapján a telek meglévő beépítettsége meghaladja a hatályos előírások alapján megengedett mértéket, a beépítettség a telken tovább nem növelhető. A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók. A Tkr. 3. melléklete szerint tárgyi ingatlan a településképi szempontból meghatározó „Rákospalota Újfalú” településrészen található. A területen a Tkr. 22., 47. és 49. §-ában megfogalmazott követelmények betartandók. A Tkr. 2. mellékletében foglaltak alapján tárgyi ingatlan védett településrészen található. Az épületet a hatályos településrendezési terv nem jelöli bontásra, közterületszabályozás nem érinti, a lakás elidegenítésének építésügyi jogszabályi akadálya nincs.



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

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

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

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

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2024. ....11..... 25”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester


## 1. Mellékletek:

1. melléklet: Kinizsi utca 162. fsz. 3. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. melléklet: Kinizsi utca 162. fsz. 3. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. melléklet: Kinizsi utca 162. fsz. 3. értékbecslés

## 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2024. 11. 25. Aláírás: 

## 3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2024. 11. 25. Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2024. 11. 25. Aláírás: 

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

## 6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

### Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80690/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Kinizsi utca 162. fsz. 3. szám alatti, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 19.500.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon az árverés lebonyolításáról és a nyertes ajánlattevőt érintő adásvételi eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. december 4. (döntésre)

2025. március 31. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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

### Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 18. pont, 13. § (1) - (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi 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) - (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

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



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024. NOV 25.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2024 NOV 25.  
.....hó .....-n



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:8000004/295513/2024

2024.11.08

**BUDAPEST XV.KER.****Belterület 80690/0/A/3 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Kinizsi utca 162. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	30	1 0	30/270	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999990/1999/

## 2. bejegyző határozat: 30139/1996/1996.01.02

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: 30139/1996/1996.01.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1155 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 1

**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 - 298

Helyrajzi szám:

80690

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"/>	743
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:		%: 59.0
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:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2006	2 283 120
F 18	Becsült érték	2003	4 059 009

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 298

Helyrajzi szám: 80690

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 3 027 058	3 027 058
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 743 938	2 283 120

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 298

Helyrajzi szám:

80690

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:	Kinizsi utca 162	
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> :	743
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 :	1
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség		1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 298

Helyrajzi szám:

80690

## 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:	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	2021		4 867 577
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		7 643 384
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 298

Helyrajzi szám: 80690

A/3

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Kinizsi utca 162		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	30
L 04		közös tulajdoni hányada:	30/270	
L 05	A lakásból résztulajdon:	30/270		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	17.2
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:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	10
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.4
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> :	
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> :	29.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	29.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 298

Helyrajzi szám: 80690

A/3

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2021	2 584 457
L 43	Becsült érték	2021	3 584 375
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 298

Helyrajzi szám: 80690

A/3

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 199 350	199 350
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 1 788 989	1 988 339
L 42.3	Bruttó érték változás	2005	- 357 798	1 630 541
L 42.4	Bruttó érték változás	2005	+ 30 463	1 661 004
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 1 644	1 662 648
L 42.6	Bruttó érték változás	2006	+ 447 247	2 109 895
L 42.7	Bruttó érték változás	2021	+ 474 562	2 584 457

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

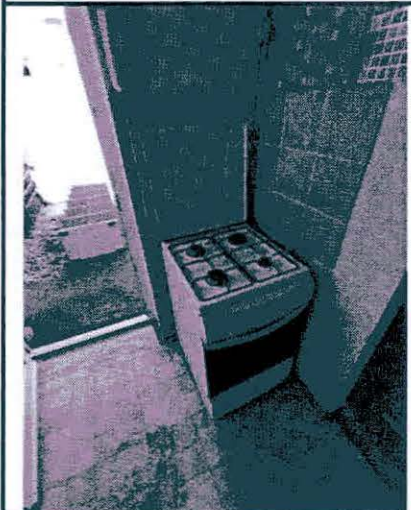
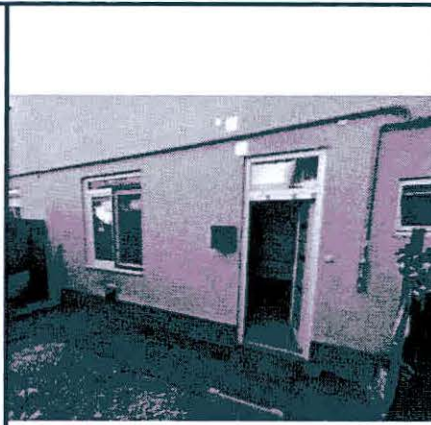
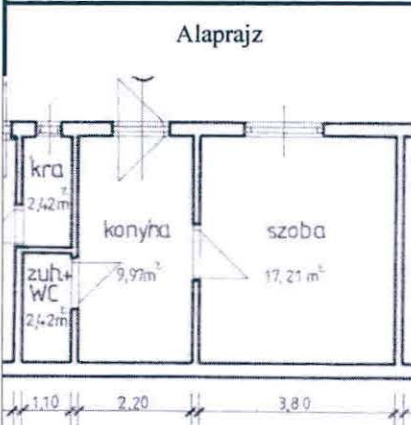
Kelt.:

Aláírás:



Ingatlan adatlap								
Épület	1152 Budapest, Kinizsi u. 162. (Hrsz: 80690/0/A)							
	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/pfk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	9	1	0	0	0	0
Leírása, állapota	A társasházban az Alapító okirat szerint 9 lakás van, ebből 1 db önkormányzati. Az épület jó állapotú, karbantartott.							
cím			helységek					
Kinizsi utca 162. fszt. 3.			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	80690/0/A/3		fél szoba	0	WC			
m <sup>2</sup>	30		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	komfortos		étkező/gardrób/előszoba	0	erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
Szerződés típusa	érvényes szerződés			megjegyzés				
üres				A lakás üres 2024.07.31.				
Lakás leírása	A lakás 29,6 m <sup>2</sup> (30m <sup>2</sup> ) alapterületű, konyha (9,97m <sup>2</sup> ), fürdőszoba(2,42m <sup>2</sup> ), szoba (17,21m <sup>2</sup> ) helyiségekből áll. A lakás felújítandó. A nyílászárók műanyagok, a fürdőszoba ajtaja régi fa, a szobá ajtó helyén boltív került kialakításra. A szoba régi parketta, a konyha pvc, a fürdőszoba kerámia padlóburkolatú, a konyhában a mosogató és a gáztűzhely felett van csempeburkolat, a fürdőszoba 1,8 m-ig csempézett, a falak festettek. A fűtést a szobai gázkonvektor, a melegvizet 120 literes villanyboiler biztosítja. Az elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges.							
Javaslat	Utolsó önkormányzati tulajdonú lakásként a PALOTA-HOLDING Zrt. Lakáskezelési Osztálya javasolja a lakás elidegenítését.							

## Fotók







CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: UJP-0324

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1152 Budapest, Kinizsi utca 162. földszint 3.



szám alatti

80690/0/A/3 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. november

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: UJP-0324
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1152 Budapest, Kinizsi utca 162. földszint 3.
Helyrajzi száma	: 80690/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 650 000 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 743 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 30 / 270
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **19 500 000 Ft**  
azaz **Tizenkilencmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **6 600 000 Ft**  
azaz **Hatmillió-hatszáz ezer- Ft .**

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

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

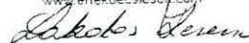
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. november 12.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. november 14.

CPR-Vagyoneertekelo Kft.  
1085 Budapest, Jozsef kft. 69  
Adószám 22771393-2-42  
www.ertekbecselesok.com



Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyoneertekelo  
Nyilvantartasi szam: 1398/2006.

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

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

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1152 Budapest, Kinizsi utca 162. földszint 3.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 30,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 80690/0/A/3  
 Ingatlan megnevezése: lakás  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Szent Korona útja és a Wysocki utca közötti szakaszon fekszik, a Kinizsi utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratái biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-,és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A minden oldalon telekhatárra történő beépítéssel rendelkező telekterületen 9 lakás albetéttel rendelkező, belső udvaros kialakítású társasházi egység helyezkedik el. Az 1920/30-as években épült, földszintes kialakítású, hagyományos szerkezeti rendszerben épített épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű téglá, a zárófödém stukatúros fa szerkezet. A fa ácsszerkezetű székoszlopos nyeregtető szerkezet cseréppel fedett. A homlokzat mind az utcafronti, mind a belső udvari részen megfelelő állapotú, a színezett kőporos vakolat az elmúlt évtizedben került elhelyezésre rajta, utólagos hőszigetelés található.

Az értékelt ingatlan a kapualjtól jobbra, a telek utcafronti részéhez közelebb helyezkedik el, biztonság-technikailag megfelelőnek mondható bejárata a belső udvar felől nyílik. Az üvegezett, műanyag szerkezetű ajtón belépve a konyhába jutunk, innen nyílik a vizesblokk és a szoba. Tulajdoni lap szerint 1 szobás, amely megegyezik természetbeni kialakításával (csatolt alaprajz szerint). Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott víz, földgáz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, mérőórák fellelhetők. A fűtést a szobában parapetes gázkonvektor biztosítja, a konyhában és a fürdőben nincs kiépített fűtési egység. A homlokzati nyílászáró (udvari tájolású szobai ablak) 2021-ben beépített, műanyag szerkezetű, megfelelő állapotú. A padló- és falburkolatok közepes igény szintben beépítettek, a szobában parketta, a fürdőben kerámialap, a konyhában műpadló található a padozaton. A falak festettek, a vizeshelyiségben részben csempével ellátottak. A tartószerkezeti elemeken kisebb vakolathibák (foltosodás, penészesedés), melyek a tartószerkezet állékonyosságát a szemle időpontjában még nem befolyásolják, ugyanakkor javításuk javasolt.

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

#### Épület:

Épület építési éve:	1950-es évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, vízzáró szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa gerendás borított zárófödém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	jó
Épület homlokzata:	színezett kőporos vakolattal ellátott	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	nincs	
Egyéb:	nincs	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap, linóleum, parketta	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	közepes
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű bejárati ajtó és szobai ablak	jó
Átlagos belmagassága:	2,80 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	1 db gázkonvektor a szobában	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	2021	
Felújítás tárgya:	homlokzati nyílászárók cseréje	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>közepes</b>



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

##### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q4)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### 5.1.3. Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

### 5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	743 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	30	/ 270
Albetétre jutó telek terület:	82,56 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>6 600 000 Ft</b>	<b>, Hatmillió-hatszáz ezer - Ft .</b>



5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1152 Budapest, Kinizsi utca 162. földszint 3.	Budapest, XV. Bácska	Budapest, XV. Bartók Béla	Budapest, XV. Szentmihályi út
Alapterület	30 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		27 500 000 Ft	29 990 000 Ft	34 800 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		773 438 Ft/m <sup>2</sup>	562 313 Ft/m <sup>2</sup>	626 400 Ft/m <sup>2</sup>
Adat forrása:		ingatlan.com - 34262668	ingatlan.com - 33454594	ingatlan.com - 34279610
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	hasonló 0%	hasonló 4%	hasonló 4%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	emeleti	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%
általános műszaki állapot/színvonal	közepes	felújított -10%	felújítandó 5%	felújítandó 5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	komfortos	gázkazán -5%	gázkonvektor 0%	gázkazán -5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	cca. 1980	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	jó	hasonló 0%	felújítandó 5%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-15%	14%	4%
Korrigált egységár:		660 516 Ft/m <sup>2</sup>	638 787 Ft/m <sup>2</sup>	651 456 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		650 000 Ft/m <sup>2</sup>		
Becsült piaci érték:		19 500 000 Ft		
azaz: Tizenkilencmillió-ötszázezer- Ft .				

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

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: gázkazán fűtéssel, 2 szobás, részben felújított műszaki állapotú, összkomfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
2. adat: gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
3. adat: gázkazán fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó/átlagos műszaki állapotú, összkomfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1152 Budapest, Kinizsi utca 162. földszint 3.	Bp., XV. Ker. Népfelkelő	Bp., XV. Ker. Pázmány Péter	Bp., XV. Ker. Klapka György
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	30	50	52	42
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	180 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 340	3 115	3 857
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-8%</b>	<b>-8%</b>	<b>-9%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 153 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 872 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 518 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 848 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

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

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 848 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>922 752 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 27 683 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 455 Ft
Egyéb költségek:	5% 46 138 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>92 275 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	830 477 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>11 900 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**11 900 000 Ft**

azaz Tizenegymillió-kilencszázezer- Ft .



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	19 500 000 Ft	100%	19 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>19 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**19 500 000 Ft**

azaz, Tizenkilencmillió-ötszázezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1152 Budapest, Kinizsi utca 162. földszint 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 500 000 Ft**  
azaz **Tizenkilencmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. november 12.  
Szakvélemény érvényessége : 360 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. november 14.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám: 8000004/295513/2024  
2024.11.08

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 80690/0/A/3 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Kinizsi utca 162. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	30	1 0	30/270	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999990/1999/

2. bejegyző határozat: 30139/1996/1996.01.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30139/1996/1996.01.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1155 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 1

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT - részlet

**Társasháztulajdon  
alapító okirat**

1999-01-2
30139

I.

**Általános rendelkezések**

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 751 sz. tulajdoni lapon, 80690 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Kinizsi u. 162. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

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

II.

**Közös és külön tulajdon**

**A. Közös tulajdon**

1)

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

- I. Telek: 743 m<sup>2</sup>.
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző, és villámvédelmi szerkezetek.



- 2 -

- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Padlástér a tetőszerkezettel és tetőfedéssel és padlásfeljáróval.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig, kerticsap.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a derítőkárnáig, a derítőkárna.
- XII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIII. Arnyékszék 4 db (8.00 m<sup>2</sup>).
- XIV. Udvari tárolók 10 db (39.05 m<sup>2</sup>).
- XV. Mosókonyha (7.44 m<sup>2</sup>).
- XVI. Kapualj (10.40 m<sup>2</sup>).
- XVII. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.
- XVIII. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.

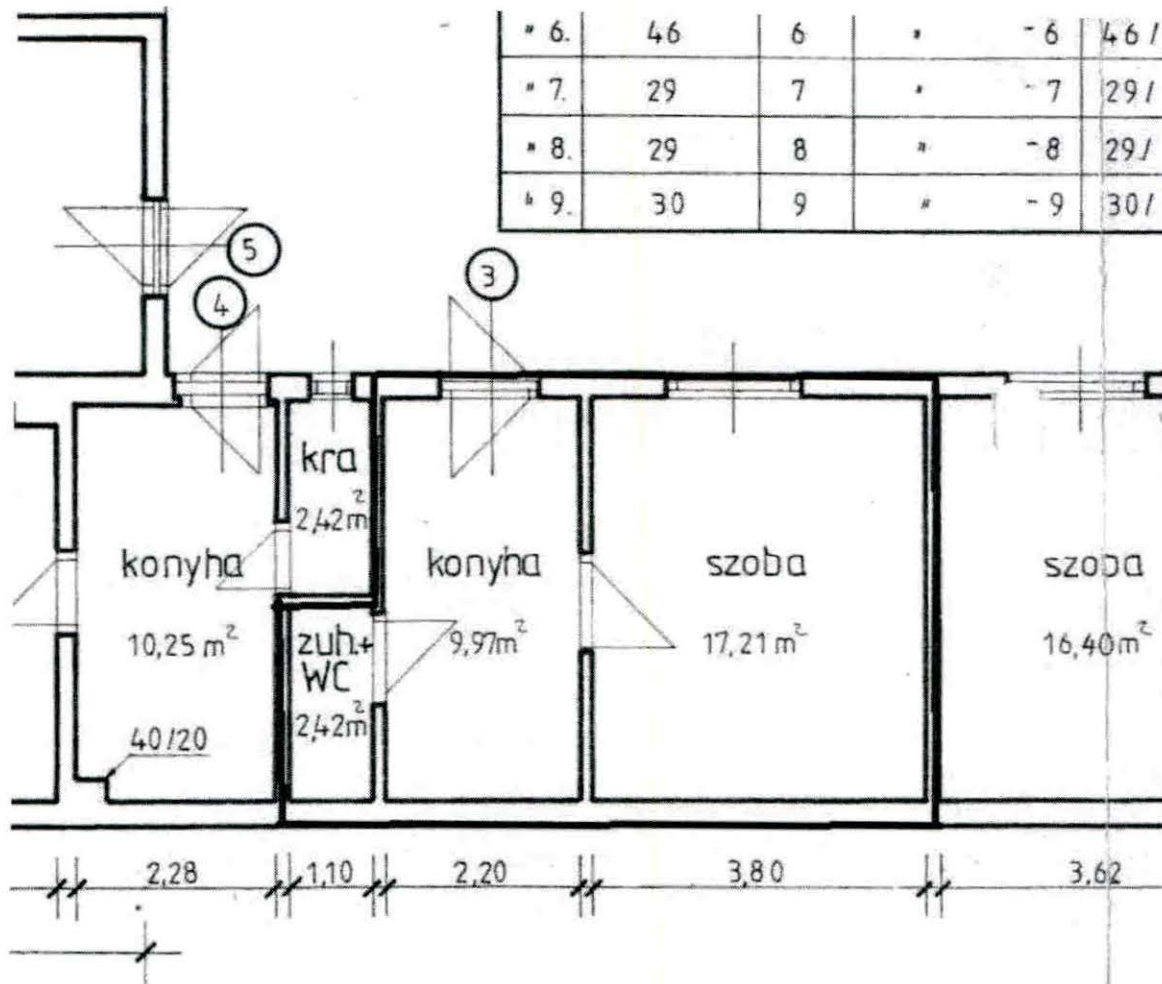
2) A közös tulajdon 270/270, azaz kettőszázhetven/kettőszázhetven tulajdoni hányadból áll.

#### B. Külön tulajdon

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

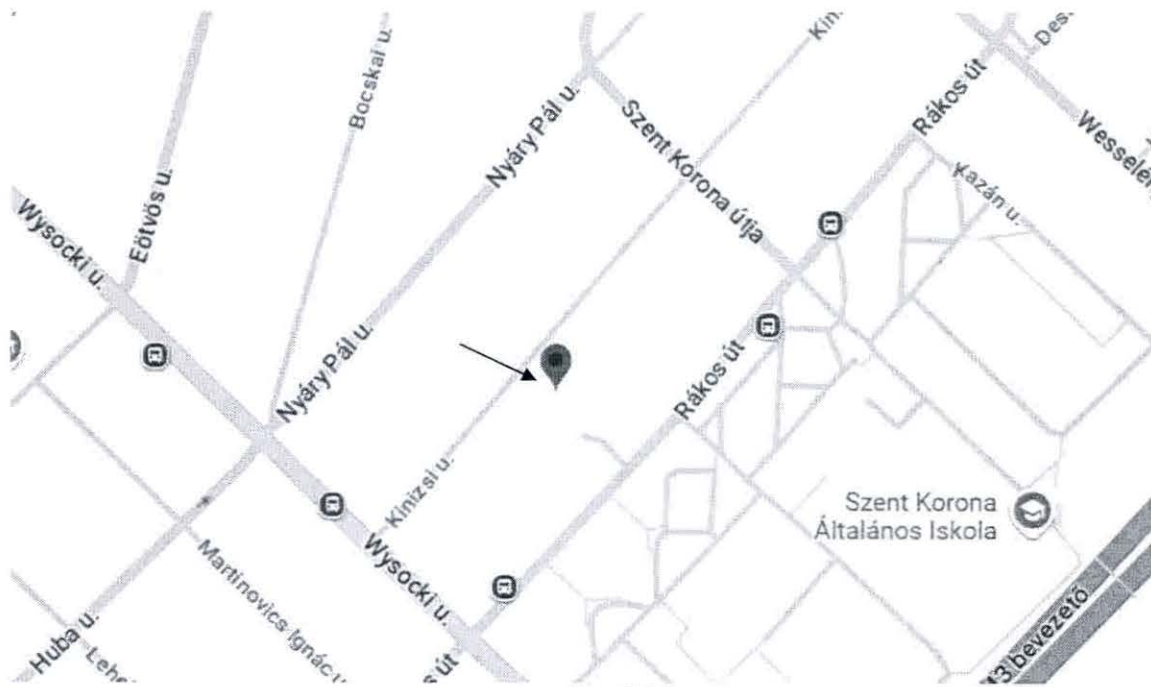
3. Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Kinizsi u. 162. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és zuhanyozó+WC mellékhelyiségből álló, 30 m<sup>2</sup> alapterületű öröklás, valamint a közös tulajdonból 30/270 eszmei hányad.

ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



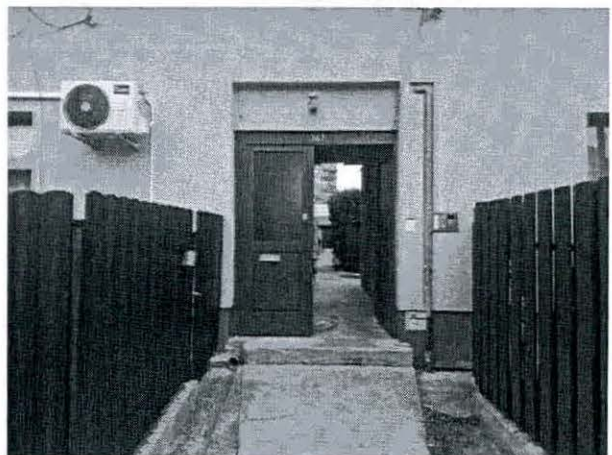
02. utcakép



03. utcai homlokzat



04. belső homlokzat



05. kapubejárat

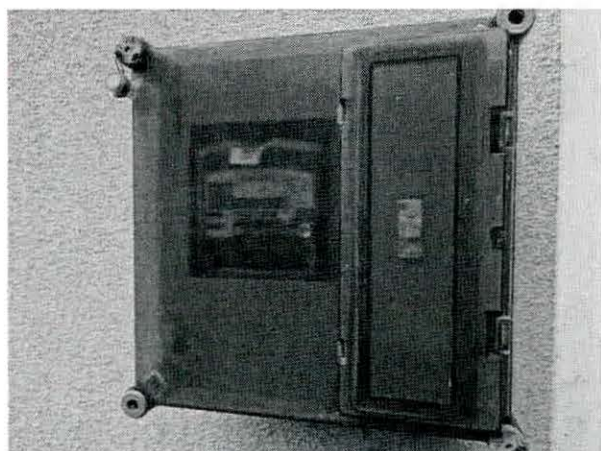




06. kapucsengő



07. udvar



08. villanyóra



09. előtér



10. fürdőszoba



11. villanybojler

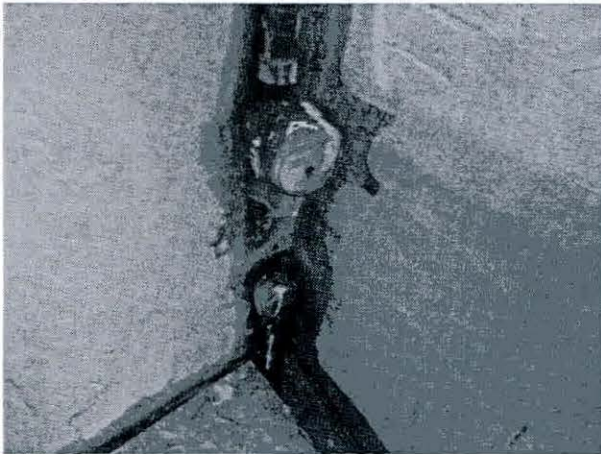




12. ablakszerkezet



13. gázkonvektor



14. vízóra



15. gázóra



16. előtér



17. konyha