

Jóváhagyott előterjesztés

2021. MÁJ 12.

Átvette:

ELŐTERJESZTÉS

a Bocskai utca 17. fsz. 2. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87542/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 17. fsz. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 24 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: lakás) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A lakás értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzati alapellátást, tulajdonlása nem bír stratégiai jelentőséggel, a lakás értékesítése az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető. Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca a Dobó utca és Illyés Gyula utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, bejárata előtt parkolási hely biztosított.

1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a társasház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	24/195 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	Lakás ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	3/2
Telek területe	814 m ²
Építés éve	1905
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-3
A társasházi alapító okirat alapján a tulajdonostársaknak nincs elővásárlási joguk.	

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található, téglalap alakú, mindkét utcafrontján megfelelő szélességű.

2. A fszt. 2. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87542/0/A/4
Cím	Budapest XV. Bocskai utca 17. fsz. 2
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	24 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	- szoba - konyha
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz, csatorna } nincs élő bekötés
Állapot	leromlott, teljes felújítást igényel
Parkolás	ingatlan bejárata előtt és környékén

Az ingatlanon 5 db lakást magába foglaló, L alakú, a járdavonalra és oldalhatárra épült lakóépület található. A lakásingatlan udvari bejáratú és udvari tájolású, két helyiségből álló egyszerű alaprajzi elrendezésű, komfortos lakás.

3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	6.260.000,- Ft
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +141.304,- Ft 2006-ban +20.339,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	79.416 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás becsült költsége	2.400.000,-
Hasznosításból várható bevétel	115.200,- Ft/év
Várható megtérülési idő	a beruházás megtérülés 86 év

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. április 28.**

4. A fszt. 2. lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítést javasolja, mert	
- falakon felszívódó falnedvesedés, vakolathullás, salétromosodás - nagyon leromlott állapotú, teljes felújítást igényel - semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik,	
Főépítész nyilatkozata	
Tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.	

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”.

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

(7) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 90 napon belül használható fel”.

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

A XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelete 2. számú melléklete – a Pénzügyi Bizottság a részére átruházott hatáskörök – alapján, a Pénzügyi Bizottság Vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatkörében a 2.10. pont szerinti hatásköre: „Dönt árverés kiírásáról a hatáskörébe tartozó esetekben”.

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

A leírtak alapján javaslom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 6.260.000,- Ft áfamentes forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2021. május „12.”

Cserdiné Németh Angéla
Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Bocskai utca 17. fsz. 2. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Bocskai utca 17. fsz. 2. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Bocskai utca 17. fsz. 2. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értékebecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. május „12.”

Aláírás:

3. Egyeztetésre megküldve:

Közigazgatási Főosztály 2021. május „12.”

Aláírás:

4. Jegyzői láttamozás: 2021. május „12.”

Aláírás:

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87542/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 17. fsz. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 24 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 6.260.000,- Ft, azaz hatmillió kettőszázhatvanezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. május 19. (döntésre)

2021. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (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. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- 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. § (4) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 15. §;
- a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet 2.10. pont;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021. MÁJ 12.
Átvette: 

Előnyességi 
felülvizsgálatra érkezett:.....
2021. MÁJ 12. hó-n

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/148993/2021

2021.05.12

BUDAPEST XV. KER.

Belterület: 87542/D/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 17. Földszint. ajtó:2. *Földfelvizsgálat alatt

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/Eál	szemesi hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1 0	24/195	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999977/1999/				

2. bejegyző határozat: 173007/1995/1995.09.15

Tárgyszó:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott költségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 173007/1995/1995.09.15

jogcím: Államosítás 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 173007/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST PF.1

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Er a tulajdoni lap költséghozzájárulási szerződésére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 61

Helyrajzi szám: 87542

A/4

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca 17
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: Földszint ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete: m ² : 24
L 04		közös tulajdoni hányada: 24/195
L 05	A lakásból résztulajdon:	24/195
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli 4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna 9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany 5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler 5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	14.3
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	9.5
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	23.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	23.8

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 61

Helyrajzi szám: 87542

A/4

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	161 643
L 43	Becsült érték	2004	3 669 304
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 61

Helyrajzi szám: 87542

A/4

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 141 304	141 304
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 20 339	161 643

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MÁJ.12.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 61

Helyrajzi szám:

87542

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	
I 02	Az ingatlan címe	Megye: 01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma: 11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám: Bocskai utca 17
I 05		Út, utca, házszám:
I 06		Az ingatlan országa: Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése: Belterület 1	
I 08	A földrészlet nagysága: ha : m ² : 814	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	
I 10	A vagyon jellege: Egyéb vagyon 2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége: Forgalomképes 5	
	Vagyon típusa:	
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények: db : 1	
I 13	Műemléki és természeti védetség: Nincs védetség 1	

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 61

Helyrajzi szám:

87542

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		10 251 609
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		27 474 558
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 61

Helyrajzi szám:

87542

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	814
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:	%:	38.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Nincs	1
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	2004	7 947 979
F 18	Becsült érték	2002	7 947 979

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Földterület "F"	F
lapszám:	2.		
Ingatlanjelleg:	11222 - 61	Helyrajzi szám: 87542	
		Sorszám: 1	

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 7 947 979	7 947 979

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



Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- ☐ Normál postai küldemény
☐ Tértivevény
☒ Könyvön keresztül kézbesítve
- ☐ Elsőbbségi
☐ Ajánlott
☐ Sajátkezü átvétel

Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos részére

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1046 /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Bocskai utca 17. földszint 2.	Hrsz: 87542/0/A/4
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	24/195
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
24 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
5	0	814	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3	0	119/195

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak
 elővásárlási joguk nincs.

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon egy db 5 lakást magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zártosítással beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült L alakban 1905-ben. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 5 db lakás található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafalazattal épült, téglatermésű sávalapozással, pince feletti földeme poroszszüveg boltozat, zárófödeme borított gerendás fa földem. A tetőszerkezet az utcafronton kétállásos cserépfedésű nyeregtető, az udvari épületszárny felett bakdúcos félnyereg tető cserépfedés. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az udvari épületszárny hajdan gazdasági épületnek épült egyszerű szerkezettel és kialakítással. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú és udvari tájolású komfortos lakás. Két helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű. A konyhában WC és zuhany lett kialakítva. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

6.618	Ft/hó	79.416	Ft/év
-------	-------	--------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

100.000	Ft/m ²	2.400.000	Ft
---------	-------------------	-----------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²//hó) lakbérbevételre lehet számítani

24 m ² *400 Ft	Ft/hó	115.200	Ft/év
---------------------------	-------	---------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

35.784.-Ft/év

A beruházás 86 év alatt térülne meg.

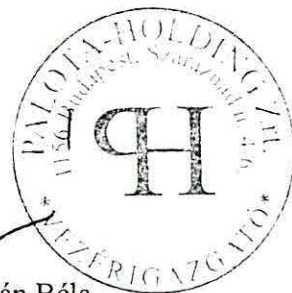
Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bocskai utca 17. földszint 2. sz. alatti, 87542/0/A/4
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról**



Készítette:

a



PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingyen- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. április

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca 17.
földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87542/0/A/4

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

**6.260.000,-Ft azaz Hatmillió-
kettőszázhatvanezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. április 23.

Az értékelés fordulónapja:
2021. április 28.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87542/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 17. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Dobó utca és Illyés Gyula utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan 5 lakásos társasházi tulajdonú lakóházban, földszintes, zárt kapun keresztül megközelíthető, udvari bejáratú és tájolású lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, minkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 814 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon egy db 5 lakást magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült L alakban 1905-ben. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 5 db lakás található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, pince feletti földeme poroszszüveg boltozat, záróföldeme borított gerendás fa földem. A tetőszerkezet az utcafronton kétállásos fa szerkezetű nyeregterő, az udvari épületszárny felett bakdúcos félnyereg tető cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az udvari épületszárny hajdan gazdasági épületnek épült egyszerű szerkezettel és kialakítással. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bocskai utca 17. földszint 2.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87542/0/A/4

tulajdoni hányada: 24/195

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-3 (Kisvárosias, hézagosan zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 814 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

100,2 m²

ingatlan alapterülete: 24 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú és udvari tájolású komfortos lakás. Két helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű. A konyhában WC és zuhany lett kialakítva.

A lakás helyiségei:	szoba	14,25 m ²	
	konyha	9,50 m ²	
	összesen:	23,75 m ²	kerekítve: 24 m ²

A falak a szobában vakoltak, festettek, részben tapétázottak, a konyha és WC + zuhany helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában pozdorja lap borítás, a konyhában és a WC + zuhany helyiségben mázas kerámia. A burkolatok teljesen lelakott, feltört, teljes felújítást igénylő állapotúak. A szobában a plafon egy részén leszakadt a vakolat és nádazás az alsó deszkaborításig, beázás miatt. A bejárati ajtó műanyag szerkezetű, az ablak műanyag szerkezetű átvizsgálandó állapotban, a belső ajtó fa szerkezetű felújítandó állapotban. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése és melegvíz ellátása egyedi fűtéssel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind földszinti lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
Átlag:					435

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 435 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

az épület és a lakás műszaki állapota -40 %

Alapárát módosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$24 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = 6.264.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **6.260.000,- Ft** azaz **Hatmillió-kettőszázhatvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

6.260.000,- Ft azaz **Hatmillió-kettőszázhatvanezer forint.**

A Bp. XV. Bocskai utca 17. földszint 2. szám alatti 87542/0/A/4
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**6.260.000,-Ft azaz Hatmillió-
kettőszázhatvanezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2021. április 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/128952/2021

2021.04.26

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87542/0/A/4 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 17. földszint, ajtó:2. *Élelvi vizsgálat alatt

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés terület szobák száma szemei hányad tulajdoni form

m2 egész/Efél

lakás 24 1 0 24/195 önkormányzati

Bejegyző határozat: 999277/1999/

2. bejegyző határozat: 173007/1995/1995.09.15

Tárazsház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott tulajdonságok.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezesi idő: 173007/1995/1995.09.15

jogcím: átlanosítás 442/1952/1952.03.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 173007/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST PF.1

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

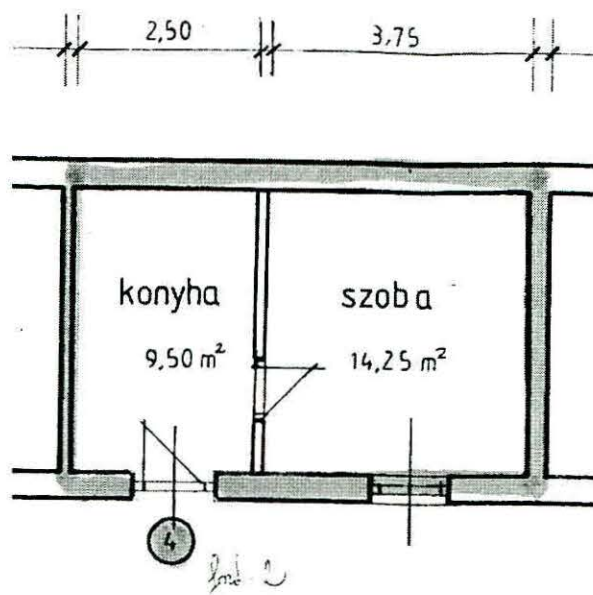
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520210426153851Uq-144294747-1-144294757...> 2021.04.26.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás bejárata:



A lakás:









