



ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai utca 65. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XV. kerület, 87220 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 65. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 100%-ban Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll.

A Képviselő-testület 2023. február 23-i ülésén döntött az önkormányzati fenntartású óvodai intézményhálózat átszervezéséről, és a 79/2023. (II.23.) ök. számú határozata értelmében az Ingatlanban 2023. augusztus 31. napjával megszűnt az óvodai nevelés. Az Ingatlan további sorsáról a Képviselő-testület a 339/2023. (IX.28.) ök. számú határozatával döntött, mely szerint az Ingatlant korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból üzleti vagyonná minősíti át, és az Ingatlant a forgalmi érték meghatározását követően elidegeníti.

Az Ingatlan hasznosításnak elősegítése érdekében a XV. kerület Főépítésze megvizsgálta az Ingatlan jelenlegi Lk-1/AI/HZ-1 építési övezetből Lk-1/HZ-1 építési övezetbe történő átsorolásának a lehetőségét, melyre a Kerületi Építési Szabályzat soron következő módosításakor kerülhet sor.

Az elidegenítésre javasolt Ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke a 2023. november 8-án készült értékbecslés szerint: **143.800.000 Ft.**

Könyvszerinti érték: 29.314.154 Ft (ebből: 21.762.000 Ft telek és, 7.552.154 Ft épület)

Az Ingatlan tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87220
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 65.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Telek összterülete	1209 m ²
Épület hasznos területe	248 m ²
Ingatlanon belüli helyiségek száma	22 db
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújítandó
Övezet	Lk-1/AI/HZ-1
Védettség	36/2012.(IX.28.) ök. rend. alapján helyi védettséggel rendelkezik

Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Az Ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	148.800.000,- Ft (áfamentes)
Az Ingatlan utolsó hasznosításának vége	2023.08.31.
Az Ingatlan bruttó értékváltozása	2003-ban 5.556.102,- Ft 2004-ben 813.136,- Ft 2005-ben 673.226,- Ft 2007-ben 301.057,- Ft 2009-ben 866.422,- Ft 2010-ben 252.500,- Ft 2016-ban 2.938.654,- Ft
Ingatlanhoz tartozó földterület nyilvántartási értéke	21.762.000,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	7.552.154,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. november 8.**

Az Ingatlan műszaki jellemzőit a 2. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

Főépítész vélemény

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap szerint a tárgyi ingatlan beépítésre szánt, Lk-1/AI/HZ-1 jelű, intenzív kisvárosias lakóterület építési övezetben helyezkedik el. Az alapellátás célját szolgáló építési övezetben az intézmény fenntartásához szükséges szolgálati lakás kivételével újonnan lakás nem létesíthető, a meglévő óvoda rendeltetés kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, egyéb nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, irodai, továbbá a fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó, valamint a lakosság napi kötelezettségeit kiszolgáló egyéb rendeltetés céljára módosítható.

Az ingatlanon meglévő épületek rendezettek, az ingatlan-nyilvántartási térképen szerepelnek, az ingatlan beépítettsége, zöldfelületi aránya, a meglévő épületek épületmagassága a KÉSZ 2. melléklet 3. táblázat 1. sorában foglalt előírt beépítési mutatóknak megfelel, az épületek bővíthetők. Az ingatlanon álló épületeket a KÉSZ nem jelöli bontásra, az ingatlant nem érinti kötelező közterület szabályozás, valamint nincs rehabilitációra kijelölt területen.

A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a *Budapest XV. kerület településkép védelméről* szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai rendelkeznek. A Tkr. 3. melléklete szerint a **tárgyi ingatlan településképi szempontból meghatározó „Rákospalota Újfalú” településrészen található**, a Tkr. 2. melléklet 3. pontja szerint **az ingatlanon álló utcafronti épület egyedi védelem alatt áll (VÉ).**

Az ingatlanon csak olyan építési, vagy részleges bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

Az egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni, megsemmisülése esetén rekonstruálni az építmény: tömegformáját, tetőformáját, tetőfelépítményeit, kéményeit, homlokzati tagozatait, homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket, egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát stb.), nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit, anyaghasználatát (tetőhéjalása az eredetihez hasonló színű és mintázatú korszerű építőanyaggal felváltható), eredeti homlokzati színezését.

A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, tetőterének beépítését, esetleges bővítését a védelem nem akadályozza. A védelem érdekében elő kell segíteni a mai kor igényeinek megfelelő használatukat.

A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagával összhangban kell lennie.

Tájékoztatom, hogy folyamatban a KÉSZ módosítása, mely során az ingatlan Lk-1/HZ-1 jelű építési övezetebe fog kerülni, ahol lakás építése megengedett. A KÉSZ módosítás elfogadása a decemberi ülésen tervezett, várható hatálybalépése 2024.01.15.

Fentiek figyelembevételével az ingatlan elidegenítését településfejlesztési szempontból nem kifogásolom.

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján

„A lakásokat és helyiségeket: [...] árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve a Rendelet 3/A. § (1) bekezdés szerint „A mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.

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

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

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

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]”

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, az elidegenítésre kijelölt Ingatlan, árverés lefolytatásával történő értékesítését, a javasolt forgalmi érték induló árként történő meghatározásával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2023. november „lh..”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: tulajdoni- és kataszteri lapok
2. számú melléklet: értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. november 16.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. november 14.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2023. november 14.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, 87220 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 65. szám alatt lévő, kivett óvoda megnevezésű, 1209 m² területű, per-, teher- és igénymentes ingatlant 148.800.000 Ft, azaz száznegyvennyolcmillió-nyolcszázezer 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: 2023. november 30. (döntésre)

2024. január 31. (az árverés lebonyolítására)

2024. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. 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, 3/A. § (1) bekezdése, 4. § (1); (3) és (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 NOV 14.
Átvette: 

.....örvényességi

felülvizsgálatra érkezett:.....



2023 NOV 14.
.....hón



a(z)/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/274250/2023

2023.10.19

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 87220 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 65.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett óvoda	0	1209	0.00	

1. bejegyző határozat: 104913/2/2013/13.09.17

Helyi védelem

66/1999(VIII.13.) FVM rend.7. §. (3) bek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 143632/1992/1992.08.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Óvoda		
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 65	
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 :	1209
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában		
I 10	A vagyon jellege:	Törzsvagyon része	1	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	3	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Helyi védettsége van	1	

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	1991. évi XXXIII. tv. 33.§./1/.	147
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	1992.08.13.	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

Helyrajzi szám: 87220

I

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	<input type="text"/>
		név:	Gazdasági Működtetési Központ
		cím:	1158 Budapest Ady E. utca 31-33.
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	<input type="text"/>
		név:	
		cím:	

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2016		34 375 311
I 32.0	Forgalomképes			
	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
I 32.0	Korl. forgalomképes	2016		47 413 209
	Forgalomképes			
	Állagmutató	2	1-19% - rossz,	15

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1209
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
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:		27.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Egyedi	3
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2003	21 762 000
F 18	Becsült érték	2003	21 762 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 87220

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 21 762 000	21 762 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.NOV.07.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

1

Jogi rendezettség: Rendezett

1

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Óvoda	12632
N 02	Az épület címe:	Bocskai utca 65	
N 03	Rendeléstől eltérő használat:		
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:	Óvoda	12632
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:	férőhely	1
N 06	Kapacitás:		30
N 07	Az épület forgalomképessége:	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján	3
	Vagyon típusa:		
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:	db : 3	m ² : 112
N 09.1	A fő funkció helyiségei: Foglalkoztató	db : 3	N 10.1 m ² : 112.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:	db : 13	N 12.1 m ² : 77
N 11.2	ebből: Tanműhely:	db :	N 12.2 m ² : .0
N 11.3	Tornaterem:	db :	N 12.3 m ² : .0
N 11.4	Uszoda:	db :	N 12.4 m ² : .0
N 11.5	Szertár-Raktár	db : 1	N 12.5 m ² : 6.0
N 11.6	Iroda helyiség	db : 1	N 12.6 m ² : 9.0
N 11.7	Konyha	db : 1	N 12.7 m ² : 9.0
N 11.8	Öltöző	db : 1	N 12.8 m ² : 10.0
N 11.9	Egyéb helyiség	db : 9	N 12.9 m ² : 43.0
N 13	Sportpályák:	száma:	db :
N 14		nagysága:	m ² : .0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:	a külön tulajdon alapterülete:	m ² : .0
N 16		közös tulajdoni hányad:	
N 17	Külön tulajdon:	rendeltetése:	
N 18		forgalomképessége:	

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

1

Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1916
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	
N 20	Beépített alapterület:	m ² :	197
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m ² :	
N 23	Pinceszint területe:	m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	<i>Hagyományos, falazott</i>	1
N 25	Az épület tetőszerkezete:	<i>Magas</i>	1
N 26	Tetőtéri beépítettség:	<i>nem beépíthető</i>	1
N 27	Az épület állapota:	<i>Részleges felújítással megfelelővé tehető</i>	2
N 28	A fűtési rendszere:	<i>egyedi</i>	3
N 29	Melegvíz-ellátás:	<i>Egyedi</i>	4
N 30	Egyéb ellátottság:	<i>telefon + biztonságtechnika van</i>	8
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	<i>Megfelel</i>	1

Intézményi épületrész leírás:

Értékadatainak vezetése az 1. számú N lapon történik. Érték duplázás miatt 3.557.239.- Ft-os bruttó érték innen törölve lett.

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték		0
N 34	Becsült érték	2003	11 340 000
N 35	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Leírás:

Értékadatainak vezetése az 1. számú N lapon történik. Érték duplázás miatt 3.557.239.- Ft-os bruttó érték innen törölve lett.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Intézmény, nem lakás célú épület "N"

N

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 87220

1

Az intézmény értékváltozásai

Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
------------	----	------------------------	--------------------------

készítés dátuma: 2023.NOV.07.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

1

Jogi rendezettség: Rendezett

1

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		Óvoda		12632
N 02	Az épület címe:		Bocskai utca 65		
N 03	Rendeléstől eltérő használat:				
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:		Óvoda		12632
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:		férőhely		1
N 06	Kapacitás:		32		
N 07	Az épület forgalomképessége:		Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		3
	Vagyon típusa:				
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:		db :	2	m ² : 28
N 09.1	A fő funkció helyiségei: Foglalkoztató		db :	2	N 10.1 m ² : 28.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:		db :	4	N 12.1 m ² : 22
N 11.2	ebből:	Tanműhely:	db :		N 12.2 m ² : .0
N 11.3		Tornaterem:	db :		N 12.3 m ² : .0
N 11.4		Uszoda:	db :		N 12.4 m ² : .0
N 11.5	Konyha		db :	1	N 12.5 m ² : 4.0
N 11.6	Sztár-Raktár		db :	1	N 12.6 m ² : 8.0
N 11.7	Egyéb helyiség		db :	2	N 12.7 m ² : 10.0
N 13	Sportpályák:		száma:		db :
N 14			nagysága:		m ² : .0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:		a külön tulajdon alapterülete:		m ² : .0
N 16			közös tulajdoni hányad:		
N 17	Külön tulajdon:		rendeltetése:		
N 18			forgalomképessége:		

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

1

Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1916
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	
N 20	Beépített alapterület:	m ² :	197
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m ² :	
N 23	Pinceszint területe:	m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	<i>Hagyományos, falazott</i>	1
N 25	Az épület tetőszerkezete:	<i>Magas</i>	1
N 26	Tetőtéri beépítettség:	<i>nem beépíthető</i>	1
N 27	Az épület állapota:	<i>Részleges felújítással megfelelővé tehető</i>	2
N 28	A fűtési rendszere:	<i>egyedi</i>	3
N 29	Melegvíz-ellátás:	<i>Egyedi</i>	4
N 30	Egyéb ellátottság:	<i>telefon + biztonságtechnika van</i>	8
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	<i>Megfelel</i>	1

Intézményi épületrész leírás:

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2016	11 401 097
N 34	Becsült érték	2016	13 098 995
N 35	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 18

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 3.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 87220

1

Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2003	+ 3 557 239	3 557 239
N 33.2	Bruttó érték változás	2003	+ 1 998 863	5 556 102
N 33.3	Bruttó érték változás	2004	+ 203 130	5 759 232
N 33.4	Bruttó érték változás	2004	+ 610 006	6 369 238
N 33.5	Bruttó érték változás	2005	+ 673 226	7 042 464
N 33.6	Bruttó érték változás	2007	+ 301 057	7 343 521
N 33.7	Bruttó érték változás	2009	+ 201 422	7 544 943
N 33.8	Bruttó érték változás	2009	+ 665 000	8 209 943
N 33.9	Bruttó érték változás	2010	+ 252 500	8 462 443
N 33.10	Bruttó érték változás	2016	+ 2 938 654	11 401 097

készítés dátuma: 2023.NOV.07.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

D

Melléképületek, építmények jellemző adatai

D 01	A melléképület rendeltetése:	raktár	2
D 02	Az építés éve:		
D 03	Az utolsó felújítás éve:		
D 04	Beépített alapterület:	m ² :	
D 05	Összes nettó területe:	m ² :	20.00
D 06	Az épület állapota:	Gazdaságosan nem újítható fel	4
D 07	Fűtési rendszere:	Nincs	2
D 08	Vízellátottsága:	Nincs	2
D 09	A melléképületben levő helyiségek száma:	db :	
D 10	Melléképítmények	rendeltetése:	
D 11		száma:	db :
Egyéb megjegyzések:			

Melléképületek, építmények értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
D 18.0	Könyv szerinti bruttó érték	2003		1
D 19.0	Becsült érték	2003		1
D 20.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	23

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87220

Sorszám: 1

Egyéb építmény alapadatai

P 01	Az építmény azonosítója:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények	24209
P 02	Kerítés hossza:		m :	83
P 03	Garázs	alapterülete:	m ² :	
P 04		álláshelyek száma:	db :	
P 05	Üzemanyag-tároló tartály	tartályok száma:	db :	
P 06		térfogata:	m ³ :	
P 07	Légoltalmi óvóhely	alapterülete:	m ² :	
P 08		befogadóképessége:	fő :	
P 09	Kilátótorny magassága:		m :	
P 10	Rádió, TV adótorny	magassága:	m :	
P 11		kapacitása:	kW :	
P 12	Transzformátorház:		db :	
P 13	Szabadtéri színpad befogadóképessége:		fő :	
P 14	Kertmozi befogadóképessége:		fő :	
P 15	Köztéri műalkotás	neve:		
P 16		jellege:		
P 17		törzsszáma:		
P 18	Udvari fürdőmedence:		db :	
P 19	Kábeltelevízió-hálózat:		fm :	
P 20	Egyéb:			

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
P 21	Könyv szerinti bruttó érték	2011	1 212 213
P 22	Becsült érték	2011	1 212 213
P 23	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 26

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Egyéb építmény "P"

P

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

Helyrajzi szám: 87220

Sorszám: 1

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
P 21.1	Bruttó érték változás	2003	+ 323 700	323 700
P 21.2	Bruttó érték változás	2005	+ 434 963	758 663
P 21.3	Bruttó érték változás	2011	+ 453 550	1 212 213

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0011

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1153 Budapest, Bocskai utca 65.



szám alatti

87220 hrsz-ú

kivett óvoda ingatlanról

Budapest, 2023. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0011
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bocskai utca 65.
Helyrajzi száma	: 87220
Ingatlan megnevezése	: kivett óvoda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1209 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú 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

becsült piaci értéke:	143 800 000 Ft
	azaz Egyszáznegyvenhárommillió-nyolcszázézer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	101 800 000 Ft
	azaz Egyszázegymillió-nyolcszázézer- Ft .

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

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

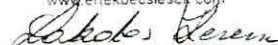
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. november 7.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes (határozat alapján)

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 9.

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



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz 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: Megbízó képviselője, 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):	1153 Budapest, Bocskai utca 65.
Tulajdoni lap szerinti területe:	1209,0 m ²
Helyrajzi száma:	87220
Ingatlan megnevezése:	kivett óvoda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Helyi védelem 66/1999 (VIII.13.) FVM rend. 7. §. (3) bek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

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 városrészén található, a Bocskai utcában. Az ingatlant mindvégig kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet megközelíteni. A környezetében jellemzően utcafronton álló, vegyes építési stílusú és idejű közepes műszaki állapotú házak állnak.

Infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, alapellátást biztosító intézmények, bevásárlási lehetőség, kisebb boltok az ingatlantól 500 méteren belül elérhető.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló eredetileg 1905-ben épült, majd 1926-ban bővítésre került. 2 db épületrészből áll, az utcafronton álló óvoda (A) épületből, és az udvari részen lévő kisebb (B) épületből. Az ingatlan helyi védelem alatt áll, jelenleg funkció nélkül.

A főépület alatt cca. a felében alápincézett acélgerendás téglaboltozatos földemmel, beton burkolattal. Szűk lépcsőtéren megközelíthető, a padlásfeljáróból.

A gépészetet (gázkazán, csapok, szerelvények, szaniterek) eltávolították, így jelenleg nem rendelkezik fűtéssel, és a vizes blokkok sem használhatók. A helyiségek funkcionális kapcsolata az óvoda kialakításának megfelelő, a belmagasság 3,4 méter. A homlokzati nyílászárók gyenge műszaki állapotúak. A lábazati részen kisebb felázások, a mennyezeti részen helyenként vizesedés látható.

A B épület korábban foglalkoztató volt, vizesblokkal, jelenleg használaton kívüli. A belmagasság 2,77 méter. A burkolatok és felületképzések elavultak.

Összességében kertvárosi környezetben fekvő ingatlan, a jelenlegi állapotában funkció nélküli, elavult, teljes felújítása energetikai korszerűsítése szükséges. Az ingatlan helyi védelem alatt áll, így egy esetleges átépítés/bontás/felújítás során ki kell kérni az Önkormányzat véleményét. Az óvoda besorolás miatt jelenleg korlátozottan forgalomképesnek tekinthető. Más funkcióra való átalakítása jelentős beruházást igényel.

Épület:

Épület építési éve:	1905-1926	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint		
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, szigetelés nem ismert		felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla hosszfőfal		felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa borított gerendafödém		felújítandó
Tetőszerkezete:	nyereg és félnyereg tető, síkpala és cserép fedés		felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: kivett óvoda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, mettlachi	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	hagyományos dupla gerébtokos fa szerkezetek, a bejárati ajtó és 1 db ablak műanyag	felújítandó
Átlagos belmagassága:	A épület 3,4 m, B épület 2,75 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	leszerelt, csak csővezeték van	
Melegvíz biztosítása:	1 db villanybojler	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	víz, villany, és gáz	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épületek rossz műszaki állapotban vannak, teljes felújítás nem történt az utóbbi időben, csak kisebb javítások.

Belső tér:

A belső tér mindenhol avult állapotú, lelakott, elhanyagolt, karbantartás részleges, vagy nem történt.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (2 főmérő)
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – csengő, riasztó

Megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
A épület	kerámia, PVC	festett, csempézett	197,17 m ²	100%	197,17 m ²
A épület pince	beton	vakolt	90,00 m ²	30%	27,00 m ²
B épület	mettlachi, hajópadló	festett, csempézett	51,00 m ²	100%	51,00 m ²
<i>Összesen:</i>			338,17 m ²		275,17 m ²
Összesen, kerekítve:			338 m²		275 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen ingatlanok esetében a 1/2002. (BK 8.) BM-EÜM-FVM-GM-ISM-KÖM-KöVIM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv is figyelembevételre került.

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.

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)

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékebecslésénél 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.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q4)

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú 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 költséget.

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 egységárai 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.

5.2.3. Költségalapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Bocskai utca 65.	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota
telek területe (m ²)	1 209	845	1 091	1 298
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		79 900 000	85 000 000	129 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m ²)		94 556	77 910	100 000
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
településen belüli elhelyezkedése		0%	0%	0%
meglévő közművek		5%	0%	0%
bontandó épület		5%	15%	5%
eltérő méret		-5%	-5%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-5%	0%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		89 828	77 910	85 000
Átlagár kerekítve:	84 200 Ft/m²			
Telek értéke kerekítve:	101 800 000 Ft			

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: összközmű a telek előtt, építési telek, 30%-ig beépíthető, kicsi bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33483497)
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m²) épülettel (forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)

Építmény értékének számítása (középület, óvoda):

Építmény/helyiségcsoport	Nettó alapterülete [m ²]	építési ktg.*	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
A épület	197	458 000 Ft/m ²	40%	20%	30%	30 342 100 Ft
A épület pince	90	178 000 Ft/m ²	40%	20%	30%	5 382 700 Ft
B épület	51	366 000 Ft/m ²	40%	20%	30%	6 271 800 Ft
Építmény értéke összesen:	338					42 000 000 Ft

* Az építési költségek becsléséhez az ÉKS 2023 adatait használtuk fel. (intézményi épület, szerkezet és szakipar, víz és villanyszereléssel)

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

143 800 000 Ft

azaz Egyszáznegyvenhárommillió-nyolcszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az épület jelenleg nem üzemel, az eredeti funkciója (óvoda) megszűnt. Az épületgépészet leszerelésre került, a szanitereket eltávolították. Más célú hasznosítása jelentős beruházást igényel. A kínálati piacon hasonló ingatlan nincs, így piaci összehasonlításra nincs mód, hozamalapú számítás nem releváns, mert az ingatlan üres. Az egyetlen helyes módszer ezért a költségalapon elvégzett értékmegállapítás.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	143 800 000 Ft	100%	143 800 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			143 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

143 800 000 Ft

azaz, **Egyszáznegyvenhárommillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1153 Budapest, Bocskai utca 65.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **143 800 000 Ft**
azaz **Egyszáznegyvenhárommillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 7.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes (határozat alapján)

Budapest, 2023. november 9.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input 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:8000004/274250/2023

2023.10.19

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 87220 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 65.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fáll.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fáll
- Kivett óvoda	0	1209	0,00	

1. bejegyző határozat: 104913/2/2013/13.09.17

Helyi védelem

66/1999 (VIII.13.) FVM rend.7. §. (3) bek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 143632/1992/1992.08.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

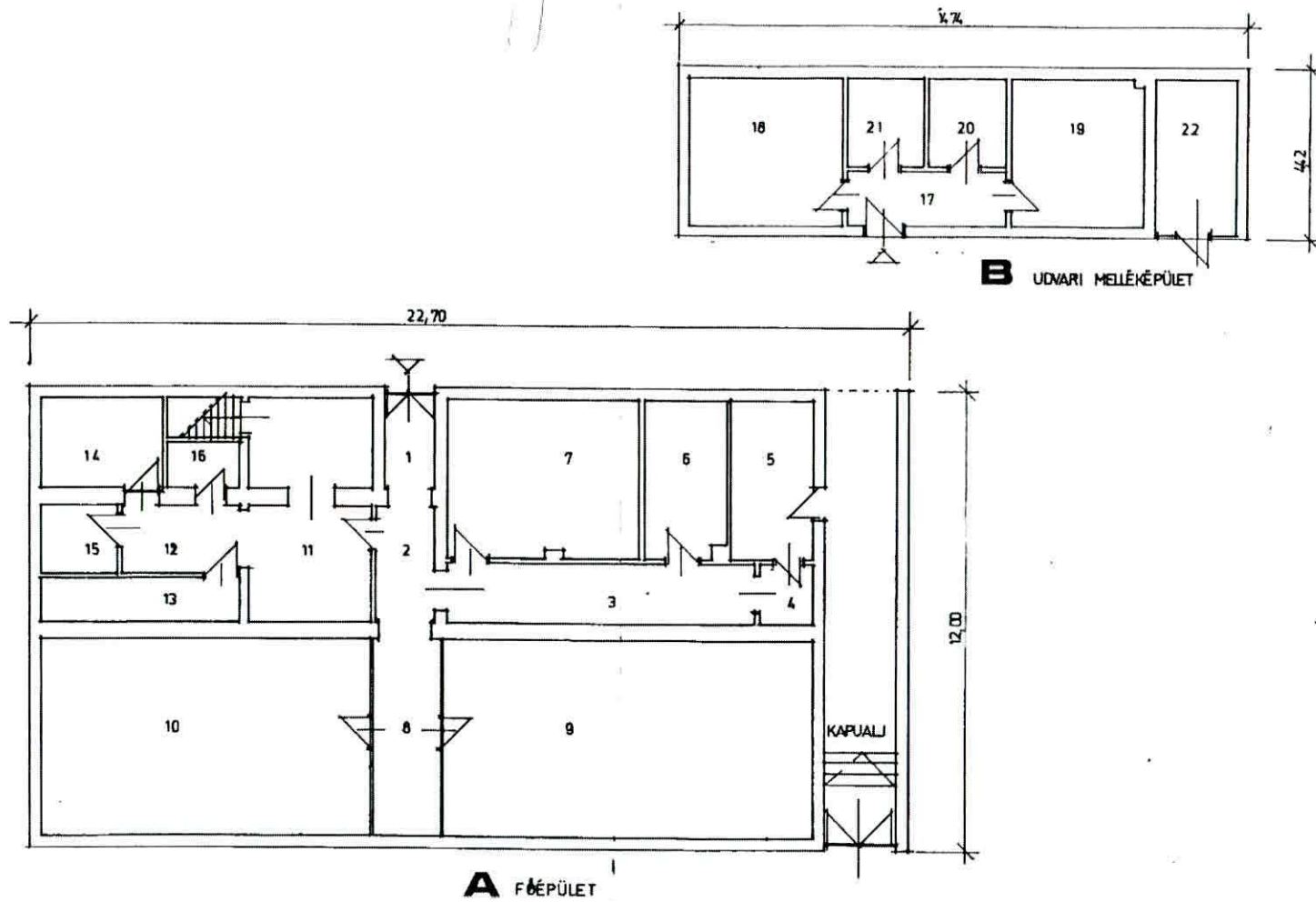
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

ALAPRAJZ



Bocskai utca

BP. XV. 1153. BOCSKAI U. 65. SZ. ÓVODA ÉPÜLETE
FELMÉRÉSI VÁZLAT
"A" ÉS "B" ÉPÜLET ALAPRAJZA
BUDAPEST 1994 JÚLIUS HÓ. TERV: PINTÉR ÖRS ÉP.M.

FELMÉRÉSI ADATLAP

FELMÉRÉSI ADATLAP								
BP. XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT						BP.1994.0744Ó		
INTÉZMÉNY MEGNEVEZÉSE		1153. BP. Bocskai UTKA 65. SZÁM ALATTI <i>éves</i>						
HASZNÁLÓ MEGNEVEZÉSE		DVORNA				OLDALSZÁM:		
ÉPÍTMÉNY SZINTJE		FÖLDSZINT				1.		
SZÁM	HELYISÉ RENDELTEZÉS	HOSSZ	SZÉL.	KIEG. M ² TERÜLET	MAGASS.	KIEG. LM ³ TÉRFOGAT	MEGJEGYZÉS	EGYÉB
1	ELŐTÉR	2,14	1,42	3,04	3,11	19,37		
2	KÖZLEKEDŐ	3,49	1,82	5,85	"	19,27		
3	FOLYOSÓ	8,17	1,50	12,71	"	43,34		
4	ELŐTÉR	1,50	1,23	1,94	"	6,82		
5	IRÓDÁ	4,13	2,15	8,88	"	30,28		
6	KONYHA /MELEGÍTŐ	4,13	2,12	- 9,10	"	29,53		
7	FOLYALYKORTÁRO	1.	4,85	4,13	- 9,10	19,23	"	67,36
8	ELŐTÉR	5,00	1,72	+ 0,82	"	32,97		
9	FOLYALYKORTÁRO	2.	3,63	5,03	"	48,74	"	166,20
10	FOLYALYKORTÁRO	3.	8,59	5,03	"	42,91	"	148,32
11	ÖLTÖZŐ	3,11	2,95	+ 9,88	"	10,05	"	34,27
12	KÖZLEKEDŐ	3,11	1,81		"	5,88	"	19,37
13	BAKTÁR	5,24	1,08		"	5,86	"	19,30
14	MOSDÓ - WC	3,11	2,85		"	8,24	"	28,10
15	MOSDÓ - HELTISÉG	1,35	1,77		"	3,45	"	11,76
16	WC - FÜLKE	1,70	1,15		"	1,32	"	6,68
"A" ÉPÜLET ÖSSZESEN:				197,17 M²		672,34 LM³		
17	ELŐTÉR	4,03	1,40		2,72	15,60		
18	NEVELŐI SZOBÁ	3,38	3,76		"	14,06	"	40,89
19	LOGOPÉDIA	3,86	3,45		"	13,32	"	36,23
20	MELEGÍTŐ KÁB	2,22	1,95		"	4,33	"	11,78
21	FÜRDŐSZOBÁ	2,82	1,36		"	4,35	"	11,83
22	BAKTÁR	4,05	2,08		"	8,42	"	22,30
"B" ÉPÜLET ÖSSZESEN:				51,11 M²		135,08 LM³		
"A" és "B" ÉPÜLET ÖSSZESEN:				248,28 M²		811,97 LM³		

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcai homlokzat



04. belső homlokzat 'A'



05. udvar



06. villanyóra



07. villanyóra



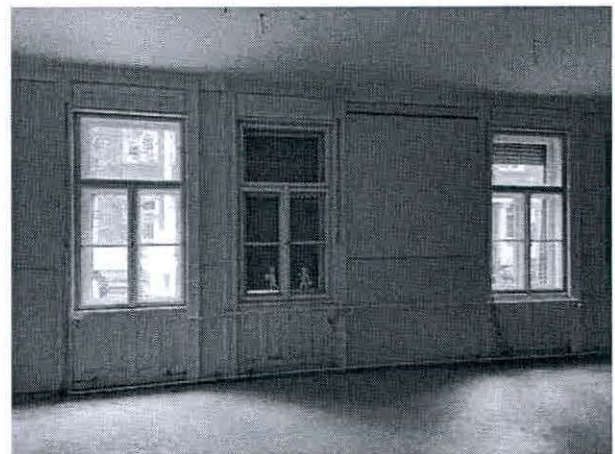
08. gázóra



09. közlekedő



10. foglalkoztató



11. foglalkoztató



12. hagyományos gerébtokos ablak



13. riasztó



14. gázkazán helye



15. gyermek mosdó



16. villanybojler



17. zuhanyzó



18. padlásfeljáró



19. padlástér



20. pincelejáró



21. pince



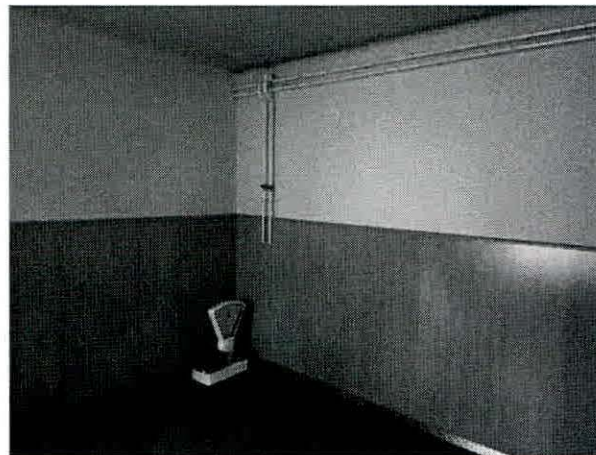
22. melléképület



23. belső tér



24. belső tér, radiátor helye



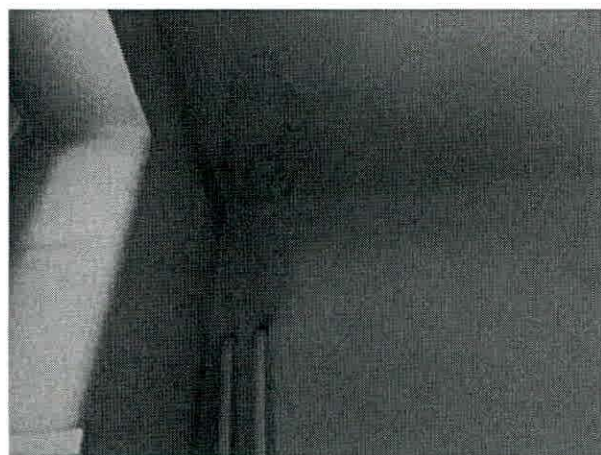
25. nevelői szoba



26. fürdőszoba



27. wc



28. kisebb beázás a mennyezeten



29. leszerelt szaniterek