

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatát Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2608/02193-4/22020 számú határozatával, a Budapest, XV. kerület, Bocskai utca 50/A. szám alatti ingatlanon álló, 152/183 önkormányzati tulajdonhányadú társasház épület utcafronti részének veszélyes állapotának megszüntetésére kötelezte és egyben megtiltotta az utcafronti épületrész lakásának használatát. A magas helyreállítási költségek miatt - a közvetlen veszélyelhárítás mellett - az önkormányzati lakások kiürítésre kerültek, a társasházban jelenleg már csak egy, a fsz. 4. számú magántulajdonban lévő lakás lakott, amely a helyszíni szemle szerint rendezett, a napi életvitelre alkalmas, az adott körülmények között jó műszaki állapotú.

A teljes ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésének érdekében, a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportja egyeztetéseket kezdeményezett a fsz. 4. számú lakás tulajdonosával. Valamennyi körülmény figyelembevételével a leggazdaságosabb megoldást az önkormányzati tulajdonú lakások - magántulajdonban lévő lakás megvásárlása nélküli - elidegenítése jelenti.

A leírtak alapján az alábbi jellemzőkkel rendelkező, Bocskai utca 50/A. szám alatti lakások elidegenítése javasolt.

Az ingatlanon a nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban 4 lakás található. Jelen előterjesztésben a 4 lakás, valamint a hozzájuk tartozó földterület értékesítésére tesz javaslatot.

**Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke 21.970.000,- Ft. Könyvszerinti érték: 12.109.323,- Ft** (ebből: 8.093.377,- telek és 4.015.946,- épület)

### Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. ingatlanról

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

|  |  |
|--|--|
| Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon         | társasházi külön tulajdon                            |
| Önkormányzati tulajdonhányad                               | 64/183, 27/183, 31/183, 30/183,<br>összesen: 152/183 |
| Elidegenítésre kijelölt össztulajdoni hányad az ingatlanon | 152/183  |
| Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma              | 4/1  |
| Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma           | 0/0  |
| Telek területe   | 609 m <sup>2</sup>                                   |
| Építés éve   | 1906   |
| Épület szintjei  | földszintes, alápincézetlen                          |
| Típus  | tégla szerkezetű                                     |
| Közműellátottság   | valamennyi közmű megtalálható a telken               |
| Övezeti besorolás  | Lk-1/HZ-1  |

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Dobó utca és Rádda Barnen 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.

## 1. Bocskai u. 50/A. fsz. 1. sz. alatti lakás

### A fszt. 1. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Helyrajzi szám                 | Budapest XV. 87469/0/A/1  |
| Cím                            | Budapest XV. Bocskai u. 50/A. fsz. 1.                             |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon                            |
| Lakás területe                 | 64 m <sup>2</sup>   |
| Komfortfokozat                 | komfortos   |
| Helyiségek száma, funkciója    | több helyiségből áll:<br>- 2 szoba<br>- konyha<br>- fürdő<br>- WC |
| Közműellátottság               | teljes körű   |
| Állapot                        | lelakott, leromlott, felújítandó                                  |
| Parkolás                       | közterületen  |

Az ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejárattal, de utcai szobákkal rendelkező komfortos lakás. A kamrából zuhanyozó - WC helyiség lett kialakítva. A falak vakoltak, mézsfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a fürdő - WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok állapota nagyon leromlott, teljes cserét igénylő. A falakon felszívódó faldnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserét igénylő állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt.

### A fsz. 1. lakás pénzügyi paraméterei

|   |  |
|---|--|
| Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*                | 8.860.000,- Ft                                     |
| Lakás hasznosítása  | 2013. augusztus óta üresen áll                     |
| Lakás bruttó értékváltozása                                   | 2003-ban +1.247.889,- Ft<br>2006-ban +110.910,- Ft |
| Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap) | 8.093.377,- Ft                                     |
| -Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték  | 3.407.738,- Ft                                     |
| Épület könyvszerinti értéke                                   | 823.631,- Ft                                       |

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. szeptember 27.**

## 2. Bocskai u. 50/A. fsz. 2-3. sz. alatti lakás

### A fszt. 2-3. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Helyrajzi szám                 | Budapest XV. 87469/0/A/2, 87469/0/A/3   |
| Cím                            | Budapest XV. Bocskai u. 50/A. fsz. 2-3.                                       |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon  |
| Lakás területe                 | 27+31 = 58 m <sup>2</sup>   |
| Komfortfokozat                 | komfortos   |
| Helyiségek száma, funkciója    | több helyiségből áll:<br>- 3 szoba<br>- konyha<br>- zuhany<br>- WC<br>- kamra |
| Közműellátottság               | teljes körű   |
| Állapot                        | leromlott, felújítandó  |
| Parkolás                       | közterületen  |

A földszint 2. és 3. számú lakás egybenyitásával keletkezett ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari szobákkal rendelkező komfortos lakás. A falak vakoltak, mészfestettek, a vízes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, laminált lap és mázas kerámia, a konyhában és a fürdő - WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok állapota leromlott, cserét igénylő. A falakon felszívódó falnedvesedés és beázás nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserét igénylő állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt.

### A fsz. 2-3. lakás pénzügyi paraméterei

|   |  |
|---|--|
| Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*                | 8.640.000,- Ft                                     |
| Lakás hasznosítása  | -  |
| Pincehelyiség bruttó értékváltozása                           | 2003-ban +885.491.- Ft<br>2006-ban +1.800.796,- Ft |
| Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap) | 8.093.377,- Ft                                     |
| -Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték  | 3.088.262,- Ft                                     |
| Épület könyvszerinti értéke                                   | 1.777.810,- Ft                                     |

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. szeptember 27.**

## 3. Bocskai u. 50/A. fsz. 5. sz. alatti lakás

### A fszt. 5. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Helyrajzi szám                 | Budapest XV. 87469/0/A/5               |
| Cím                            | Budapest XV. Bocskai u. 50/A. fsz. 5.  |
| Önkormányzati tulajdoni hányad | 1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon |
| Lakás területe                 | 30 m <sup>2</sup>                      |
| Komfortfokozat                 | komfortos                              |
| Helyiségek száma, funkciója    | - szoba<br>- konyha<br>- fürdő         |
| Közműellátottság               | teljes körű                            |
| Állapot                        | leromlott, felújítandó                 |
| Parkolás                       | közterületen                           |

Az ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari szobával rendelkező komfortos lakás. A falak vakoltak, a padozaton cementsimítás. A burkolatok állapota leromlott, felújítás alatti. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserét igénylő állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt.

#### A fsz. 5. lakás pénzügyi paraméterei

|   |  |
|---|--|
| Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*                | 4.470.000 Ft áfamentes   |
| Lakás hasznosítása  | -  |
| Pincehelyiség bruttó értékváltozása                           | 2003-ban +1.163.914,- Ft<br>2006-ban +103.446,- Ft<br>2011-ben +419.198,- Ft<br>2016-ban +351.476,- Ft |
| Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap) | 8.093.377,- Ft   |
| -Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték  | 1.597.377,- Ft   |
| Épület könyvszerinti értéke                                   | 1.414.505,- Ft   |

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. szeptember 27.**

A statikai szakvélemény megállapításai alapján az épület állapota bontandó.

#### A Bocskai 50/A. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

|   |
|---|
| <b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>  |
| <i>Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert<br/>- az épület leromlott állapotú, felújítása nem gazdaságos.</i>   |
| <b>Főépítész nyilatkozata</b>   |
| <i>A telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A lakások telken és épületen belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert. Amennyiben a lakások építési helyen kívül vannak, azok további bővítése nem lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. <b>A lakások elidegenítését javaslom.</b></i> |

Összegezve elmondható, hogy a lakások, azok rossz műszaki állapota és hasznosíthatóságának hiánya miatt pályázat útján történő elidegenítésre javasolt.

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 6. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint „A vételre történő kijelöletről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással 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 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”

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 1 éven belül használható fel”.

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés rendelkezését – „tárgyi ingatlan elidegenítésekor az államot (MNV Zrt.), minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg – a 14. § (4) alapján „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén”, ezért a rendelkezést a földszint 5. számú lakás elidegenítésénél nem, a földszint 1. és a földszint 2-3. számú lakások esetében kell alkalmazni.

A leírtak alapján javaslom tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, a megjelölt értékbecslések szerinti áfamentes induló forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2021. október 13.”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

## 1. Mellékletek:

1. Bocskai u. 50/A. fsz. 1. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Bocskai u. 50/A. fsz. 1. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése
3. Bocskai u. 50/A. fsz. 2-3. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
4. Bocskai u. 50/A. fsz. 2-3. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése
5. Bocskai u. 50/A. fsz. 5. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
6. Bocskai u. 50/A. fsz. 5. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése
7. Bocskai u. 50/A. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye

## 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. október „11.”

Aláírás:.....

## 3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. október „19.”

Aláírás:.....

4. Jegyzői láttaozás: 2021. október „13.”

Aláírás:.....

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

### **Határozati javaslatok:**

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87469/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. fsz. 1. szám alatt lévő, lakás megnevezésű, 64 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 8.860.000 Ft, azaz nyolcmillió-nyolcszázhatvanezer 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. október 20. (döntésre)

2021. december 31. (az árverés lebonyolítására)

2022. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

2. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87469/0/A/2 és 87469/0/A/3 helyrajzi számokon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. fsz. 2-3. szám alatt lévő, lakás megnevezésű, 27+31=58 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlanokat 8.640.000 Ft, azaz nyolcmillió-hatszáznegyvenezer 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. október 20. (döntésre)

2021. december 31. (az árverés lebonyolítására)

2022. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

3. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87469/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. fsz. 5. szám alatt lévő, lakás megnevezésű, 30 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 4.470.000 Ft, azaz négy millió-négy százhatvanezer 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. október 20. (döntésre)

2021. december 31. (az árverés lebonyolítására)

2022. március 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

**Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (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 határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2021 OKT 12.  
Átvette:.....

.....környességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 OKT 12. ....hó .....n

.....

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/310704/2021

2021.09.27

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87469/0/A/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 50. földszint: ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m <sup>2</sup> | szobák száma<br>egész/fél | eszei hányad | tulajdoni form. |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------|-----------------|
| Lakás                                      | 64                        | 2 0                       | 64/183       | önkormányzat    |
| Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01 |                           |                           |              |                 |

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvizsgálatok.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163676/1996/1996.09.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

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

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/1

Jogi rendezettsége: *Rendezett*

1

### A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                          |                      |                           |
|------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | <i>Bocskai utca 50/A</i> |                      |                           |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jele: <i>A</i>    | lépcsőház:           | <input type="text"/>      |
|      |                                     | <i>Földszint</i>         | ajtó:                | <i>1.</i>                 |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:    | <input type="text"/> | <i>m<sup>2</sup> : 64</i> |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada: | <input type="text"/> | <i>64/183</i>             |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            | <input type="text"/>     | <input type="text"/> | <i>64/183</i>             |
| L 06 | A lakás forgalomképessége:          | <i>Forgalomképes</i>     |                      |                           |
|      | Vagyon típusa:                      | <input type="text"/>     |                      |                           |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | <i>Komfort nélküli</i>   |                      |                           |
| L 08 | Közműellátottság:                   | <i>valamennyi közmű</i>  |                      |                           |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság:        | <i>Van</i>               |                      |                           |
| L 10 | Fűtési mód:                         | <i>egyedi: gáz</i>       |                      |                           |
| L 11 | Melegvíz ellátottság:               | <i>Nincs</i>             |                      |                           |

### A lakás helyiségei, területe

|      |                                       |                        |                      |                      |                      |                      |                  |                      |                      |                      |             |
|------|---------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| L 12 | Lakó helyiségek:                      | szoba:                 | db:                  | <input type="text"/> | <i>2</i>             | L 13                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> | <i>42.1</i>          |                      |             |
| L 14 |                                       | szoba hálófülkével:    | db:                  | <input type="text"/> |                      | L 15                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> |                      |                      |             |
| L 16 |                                       | szoba étkezőfülkével:  | db:                  | <input type="text"/> |                      | L 17                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> |                      |                      |             |
| L 20 |                                       | félszoba:              | db:                  | <input type="text"/> |                      | L 21                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> |                      |                      |             |
| L 22 |                                       | hall:                  | db:                  | <input type="text"/> | <i>1</i>             | L 23                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> | <i>9.4</i>           |                      |             |
| L 24 |                                       | lakó előtér:           | db:                  | <input type="text"/> |                      | L 25                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> |                      |                      |             |
| L 26 | Főző helyiség fajtája:                | <i>Főzőkonyha</i>      |                      |                      | <input type="text"/> | <i>1</i>             | L 27             | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> | <i>9.4</i>           |             |
| L 28 | Egészségügyi helyiség:                | Fürdőhelyiség fajtája: | <input type="text"/> |                      |                      | L 29                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> |                      |                      |             |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: | <input type="text"/> |                      |                      | L 31                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> |                      |                      |             |
| L 31 |                                       | WC:                    | db:                  | <input type="text"/> |                      | L 32                 | m <sup>2</sup> : | <input type="text"/> |                      |                      |             |
| L 33 | Közlekedési helyiség:                 | <input type="text"/>   |                      |                      |                      |                      |                  |                      | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> |             |
| L 34 | Tároló helyiség:                      | <input type="text"/>   |                      |                      | db:                  | <input type="text"/> | <i>1</i>         | L 35                 | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> | <i>2.8</i>  |
| L 36 | Műterem területe:                     | <input type="text"/>   |                      |                      |                      |                      |                  |                      | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> |             |
| L 37 | Egyéb helyiség:                       | <input type="text"/>   |                      |                      | db:                  | <input type="text"/> |                  | L 38                 | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> |             |
| L 39 | A lakáshoz tartozó külső tartózkodók: | <input type="text"/>   |                      |                      |                      |                      |                  |                      | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> |             |
| L 40 | A lakás területe összesen:            | <input type="text"/>   |                      |                      |                      |                      |                  |                      | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> | <i>63.7</i> |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         | <input type="text"/>   |                      |                      |                      |                      |                  |                      | m <sup>2</sup> :     | <input type="text"/> | <i>63.7</i> |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/1

L

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2006 | 1 358 799                |
| L 43 | Becsült érték               | 2004 | 10 751 889               |
| L 44 | Állagmutató                 | 5    | 60-79% - megfelelő, 68   |

Egyéb megjegyzések:

| Adatrögzítés: |          | Adatellenőrzés: |          |
|---------------|----------|-----------------|----------|
| Kelt.:        | Aláírás: | Kelt.:          | Aláírás: |

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/1

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 1 247 889            | 1 247 889                |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 110 910              | 1 358 799                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám:

87469

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, házsám:             | Bocskai utca 50/A                         |
| I 05 |  | Út, utca, házsám:             |   |
| I 06 |  | Az ingatlan országa:          | Magyarország                              |
| I 07 |  | Az ingatlan fekvése:          | Belterület                                |
| I 08 | A földrészlet nagysága:                  | ha : <input type="text"/>     | m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 609 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga:              |                               | <input type="text"/>                      |
| 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 : <input type="text"/> 1               |
| I 13 | Műemléki és természeti védetség:         | Nincs védetség                | 1   |

## Tulajdoni adatok

|      |                                 |                      |
|------|---------------------------------|----------------------|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme:      | <input type="text"/> |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: | <input type="text"/> |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése:     | <input type="text"/> |

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám:

87469

## 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 szolgáltatót ellátó | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | VARESZI Kft.             |   |  |
|      |                                  | cím: |                          |   |  |

## Az ingatlan értékadatai

|        | Megnevezés                  | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------------|------|------------------------|--------------------------|
| I 31.0 | Könyv szerinti bruttó érték |      |                        |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                        |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                        |                          |
|        | Forgalomképes               | 2016 |                        | 14 176 497               |
| I 32.0 | Becsült érték               |      |                        |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                        |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                        |                          |
|        | Forgalomképes               | 2016 |                        | 34 478 345               |
| I 33.0 | Állagmutató                 | 4    | 40-59% - tűrhető,      | 50                       |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

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"/> | 609  |
| 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:                               |   | 44.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: |   |      |

## A földterület közművesítettsége

|      |                        |                                |   |
|------|------------------------|--------------------------------|---|
| F 11 | Villany ellátottság:   | Van                            | 2 |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság:    | Vízellátás közműves hálózatról | 3 |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés:   | Közcsatorna hálózatba bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat.  | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték:        | Nincs                          | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás:           | Nincs                          | 1 |

## A földterület értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2004 | 8 093 377                |
| F 18 | Becsült érték               | 2002 | 8 093 377                |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 8 093 377            | 8 093 377                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. földszint 1. sz. alatti, 87469/0/A/1  
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**  
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. szeptember

## **TARTALOMJEGYZÉK:**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Tartalomjegyzék</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>2. Értékelési bizonyítvány</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>        | <b>4</b>  |
| 3.1. A megrendelő adatai, utasításai                         | 4         |
| 3.2. Az értékelés célja                                      | 4         |
| <b>4. Az ingatlan, és környezetének leírása</b>              | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>5. Az ingatlan értékelése</b>                             | <b>9</b>  |
| 5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése           | 9         |
| 5.2. Az értékelési módszer kiválasztása                      | 9         |
| 5.3. Az értékek levezetése                                   | 9         |
| 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján               | 9         |
| <b>6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>    | <b>12</b> |
| <b>7. mellékletek:</b>                                       | <b>13</b> |

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A.  
földszint 1.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87469/0/A/1

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**9.530.000,-Ft azaz Kilencmillió-  
ötszázharmincezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. szeptember 20.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. szeptember 27.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87469/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 50/A. szám földszint 1. 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 Rádda Barnen 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 a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, de utcára néző szobákkal rendelkezik. 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 telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 609 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

A telken az utcafronton járdavonalra és oldalhatárra hézagos zárt sorú beépítési módban épített L alakú földszintes, alápincézetlen, 1906-ban épült lakóház áll. A társasházban 5 db lakás található. Az épület téglaból – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglaból függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fűdémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű nyereg- és félnyereg tető, cserép és pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épületről 2020. júniusában Szlancsik László okl. építőmérnök által készült statikai szakértői vélemény szerint:

- Az épület környezetében a hosszútávú állékonyság miatt a vízelvezetést rendezni kell;
- a lábazati téglák egy része már kiberult a járdára. Ezen balesetveszélyes helyzetet haladéktalanul meg kell szüntetni;

- a homlokzati vakolat károsodásának mértéke annak jelentős kora és környezeti hatásoknak kitett állapota miatt jelentős. Ezt a leválások mértéke mutatja. Ez több helyen nagyobb felületű vakolatdarabok leszakadásával is járhat, ami balesetveszélyes;
- a teljes eresz alsó rész deszkázatot végig kell vizsgálni és a károsodott, leválni akaró részeket el kell bontani;
- az udvari tűzfal fa konzolon nyugvó része erőteljesen megmozdult. Ez veszélyes, haladéktalanul vissza kell bontani;
- A tetőszerkezet jelentős károsodásai miatt annak javítása, részleges cseréje gazdaságtalan, így teljes cseréje javasolt;
- a fafödém állapota részben veszélyesnek minősíthető. Jelen esetben ez már régóta fennálló károsodások, kiváltások alapján nagy valószínűséggel a teljes fafödém cseréjét jelenti.
- A teljes épület felújításához olyan mértékű munkát kellene végezni (fafödém cseréje, tetőszerkezet javítása, falak utólagos leszigetelése, burkolatok cseréje, vakolatok cseréje, gépészet és elektromos rendszer cseréje) mely jelentősen meghaladja egy új beruházás értékét. Kisebb javításokkal ki lehetne tolni az élettartamot, használhatóságot, de ezt a fafödém és a tetőszerkezet rossz állapota jelen esetben nem teszi lehetővé.
- Az épület teherhordó falai tűrhető-, a fafödém részben veszélyes-, a tetőszerkezet is részben veszélyes állapotú.
- Az épület felújítása annak egységesen leromlott állapota miatt gazdaságtalan, záros időn belüli elbontását javasolom.
- A balesetveszély alapján az ingatlan lakás célú használatát nem javasolom.

A statikai szakvélemény megállapításai alapján az épület állapota bontandó.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bocskai utca 50/A.  
földszint 1.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87469/0/A/1

tulajdoni hányada: 64/183

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 609 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

213,0 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 64 m<sup>2</sup>

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 ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, de utcai szobákkal rendelkező komfortos lakás. A kamrából zuhanyozó - WC helyiség lett kialakítva. A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a fürdő -WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok állapota nagyon leromlott, teljes cserét igénylő. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserét igénylő állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt. 2013. augusztusa óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.



## **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. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, földszinti elhelyezkedésű, téglá építésű, leromlott állapotú üres lakások 2021. évi pályázat útján történő értékesítése alapján licitálással kialakult árakat vettem figyelembe.

## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind erősen felújítandó állapotú földszinti elhelyezkedésű téglá építésű lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Árverési licit útján létrejött eladási árak a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, leromlott állapotú lakások 2021. évi eladásai alapján:

| Ingatlan helye                   | hasznos<br>alapterület | Fajlagos ár        | Egyéb<br>korrekció | Kínálati ár<br>korrekció | Korrigált<br>fajlagos ár |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | m <sup>2</sup>         | eFt/m <sup>2</sup> | %                  | %                        | eFt/m <sup>2</sup>       |
| Bp. XV. Baksay Sándor<br>utca 64 | 34                     | 369                | 0                  | 0                        | 369                      |
| Bp. XV. Pestújhelyi út 63.       | 31                     | 300                | 0                  | 0                        | 300                      |
| Bp. XV. Batthyány utca 27        | 20                     | 356                | 0                  | 0                        | 356                      |
| Bp. XV. Rákos út 89.             | 25                     | 266                | 0                  | 0                        | 266                      |
| Bp. XV. Szentmihályi út<br>40.   | 28                     | 346                | 0                  | 0                        | 346                      |
| Átlag:                           |                        |                    |                    |                          | <b>327</b>               |

A kínálati ár miatti korrekcióval nem számoltam, mert pályázati licitálás útján kialakult árakon megkötött adásvételi szerződések árait vettem figyelembe.

Az alapár: 327 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állagú komfortos lakás teljes felújítást igénylő állapotban. Hasonló az alapár megállapításánál figyelembe vett lakásokkal.

értéknövelő tényező:

-

értékcsökkentő tényező

-

**Alapárat módosító tényezők összesített hatása**

**0 %**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$64 \text{ m}^2 \times 327.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 20.928.000,- \text{ Ft}$$

Az épület szerkezetének, külső, közös tulajdonú épületrészeinek felújításának becsült költsége:

$$32.584.500,- \text{ Ft}$$

a lakás tulajdoni hányadára eső érték:

$$32.584.500,- \text{ Ft} \times 64/183 = 11.395.672,- \text{ Ft}$$

a kalkulált értékből a várható felújítási költséget levonva az ingatlan értéke:

$$\begin{array}{r} 20.928.000,- \text{ Ft} \\ -11.395.672,- \text{ Ft} \\ \hline 9.532.328,- \text{ Ft} \end{array}$$

kerekítve: **9.530.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-ötszázharmincezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**9.530.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-ötszázharmincezer forint.**

A Bp. XV. Bocskai utca 50/A. földszint 1. szám alatti 87469/0/A/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**9.530.000,-Ft azaz Kilencmillió-ötszázharmincezer forint.**

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást 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. szeptember 27.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/310704/2021  
2021.09.27

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87469/0/A/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 50. földszint, ajtó 1. \*Felülvizsgálat alá

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m <sup>2</sup> | szobák száma | szomsz. hányad egész/Esz | tulajdoni felelősség |
|------------|------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|
| Lakás      | 64                     | 2 0          | 64/100                   | önkormányzat         |

Bejegyző határozat: 899976/1999/1999.04.01

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felhatalmazások.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163676/1996/1996.09.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I R E S Z

REN TARTALMAS BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

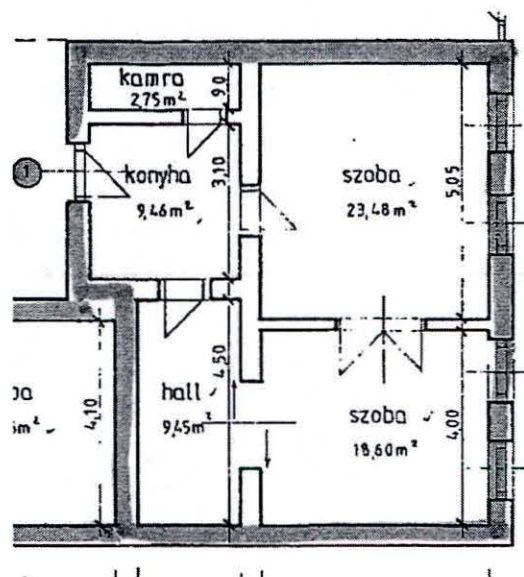
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210927102815zq-133492097-1-133492118....> 2021.09.27.

térkép:



lakás alaprajz:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:

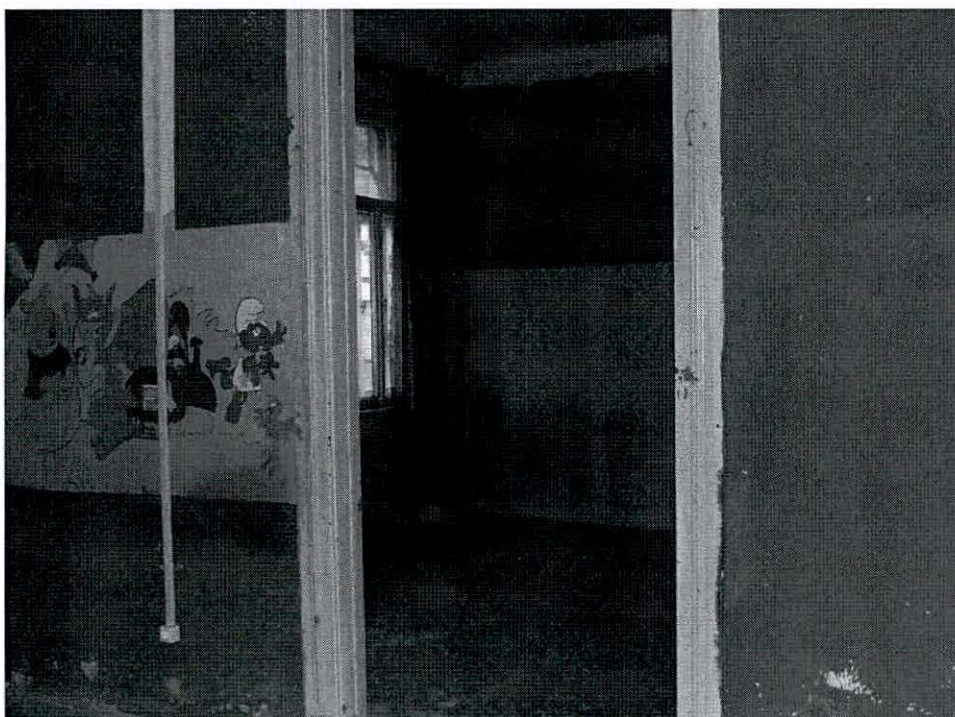


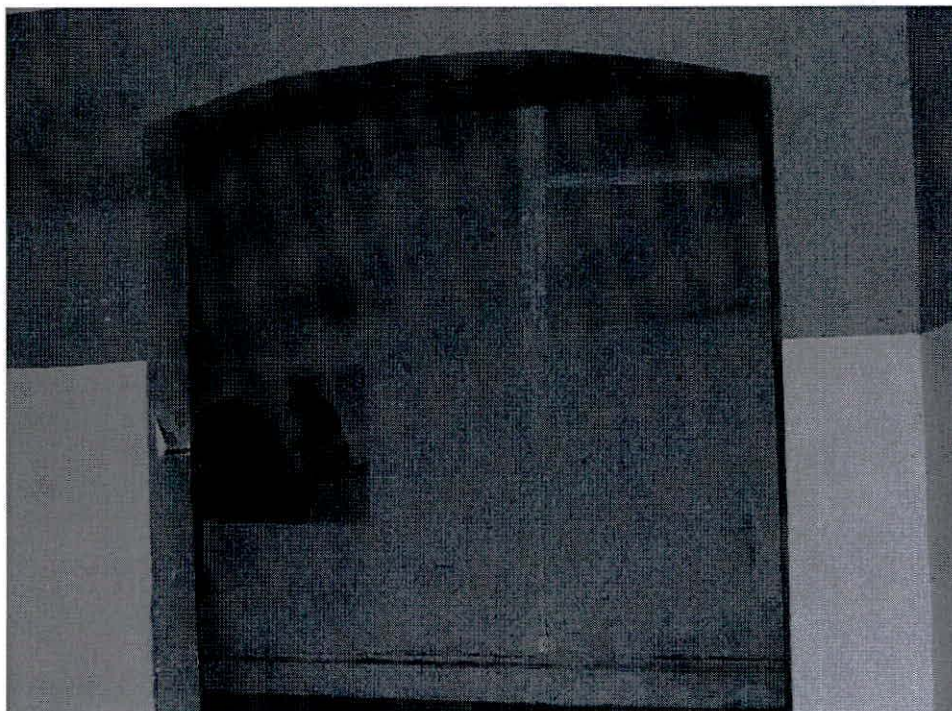
A lakás:















a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/310706/2021

2021.09.27

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87469/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 50. földszint. ajtó:2. \*felülvizsgálat alatt

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m <sup>2</sup> | szobák száma<br>egész/fél | személyi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| lakás      | 27                        | 1 0                       | 27/183          | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott teljesítmények.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163676/1996/1996.09.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/310709/2021  
2021.09.27

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87469/D/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 50. Földszint. ajtó:3. "Feldülvizsgálat alatt"  
L R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/Fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás      | 31            | 1 0                       | 31/183        | önkormányzat    |

Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felüliségek.

H R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163676/1996/1996.09.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

H R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZETT

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

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/2

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                          |                     |           |           |
|------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------|-----------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Bocskai utca 50/A        |                     |           |           |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jelle: A          | lépcsőház:          | Földszint | ajtó: 2-3 |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:    | m <sup>2</sup> : 27 |           |           |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada: | 27/183              |           |           |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            | 27/183                   |                     |           |           |
| L 06 | A lakás forgalomképesége:           | Forgalomképes            |                     |           | 5         |
|      | Vagyon típusa:                      |                          |                     |           |           |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | Komfortos                |                     |           | 2         |
| L 08 | Közműellátottság:                   | villany-víz-csatorna     |                     |           | 9         |
| 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> : | 18.9 |
| 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> : | 6.9  |
| L 28 | Egészségügyi helyiség:                | Fürdőhelyiség fajtája: |     |   | L 29 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: |     |   | L 31 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 31 |                                       | WC:                    | db: |   | L 32 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 33 | Közlekedési helyiség:                 |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : |      |
| L 34 | Tároló helyiség:                      |                        | db: | 1 | L 35 | m <sup>2</sup> : | 1.5  |
| 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 tartozkodók: |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : |      |
| L 40 | A lakás területe összesen:            |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : | 27.3 |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |     |   |      | m <sup>2</sup> : | 27.3 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/2

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft   |
|------|-----------------------------|------|----------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2006 | 937 632                    |
| L 43 | Becsült érték               | 2004 | 4 075 987                  |
| L 44 | Állagmutató                 | 3    | 20-39% - nem megfelelő, 28 |

Egyéb megjegyzések:

| Adatrögzítés: |          | Adatellenőrzés: |          |
|---------------|----------|-----------------|----------|
| Kelt.:        | Aláírás: | Kelt.:          | Aláírás: |
|               |          |                 |          |

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/2

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 228 487              | 228 487                  |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 20 307               | 248 794                  |
| L 42.3 | Bruttó érték változás | 2006 | + 688 838              | 937 632                  |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/3

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                          |                  |           |            |
|------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|-----------|------------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Bocskai utca 50/A        |                  |           |            |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jele: A           | lépcsőház:       | Földszint | ajtó: 3-cs |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:    | m <sup>2</sup> : |           | 31         |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada: | 31/183           |           |            |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            | 31/183                   |                  |           |            |
| L 06 | A lakás forgalomképessége:          | Forgalomképes            |                  | 5         |            |
|      | Vagyon típusa:                      |                          |                  |           |            |
| L 07 | A lakás komfortfokozata:            | Félkomfortos             |                  | 3         |            |
| L 08 | Közműellátottság:                   | valamennyi közmű         |                  | 11        |            |
| L 09 | Vízmérővel való ellátottság:        | Van                      |                  | 2         |            |
| L 10 | Fűtési mód:                         | egyedi: gáz              |                  | 4         |            |
| 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> : | 13.3             |
| L 28 | Egészségügyi helyiség:                | Fürdőhelyiség fajtája: | Fürdőszoba WC-vel | 2   | L 29 | m <sup>2</sup> : | .9               |
| 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> : | 31.4             |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |                   |     |      | m <sup>2</sup> : | 31.4             |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/3

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2006 | 1 748 655                |
| L 43 | Becsült érték               | 2004 | 5 167 504                |
| L 44 | Állagmutató                 | 4    | 40-59% - tûrhető, 48     |

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/3

L

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 657 004              | 657 004                  |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 58 393               | 715 397                  |
| L 42.3 | Bruttó érték változás | 2006 | + 1 033 258            | 1 748 655                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám:

87469

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, házsám:             | Bocskai utca 50/A                         |
| I 05 |  | Út, utca, házsám:             |   |
| I 06 |  | Az ingatlan országa:          | Magyarország                              |
| I 07 |  | Az ingatlan fekvése:          | Belterület                                |
| I 08 | A földrészlet nagysága:                  | ha : <input type="text"/>     | m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 609 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga:              |                               | <input type="text"/>                      |
| 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 : <input type="text"/> 1               |
| I 13 | Műemléki és természeti védetség:         | Nincs védetség                | 1   |

## Tulajdoni adatok

|      |                                 |                      |
|------|---------------------------------|----------------------|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme:      | <input type="text"/> |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: | <input type="text"/> |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése:     | <input type="text"/> |

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám:

87469

## 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 szolgáltatót ellátó | kód: | Gazdasági társaság       | 5 |  |
|      |                                  | név: | VARESZI Kft.             |   |  |
|      |                                  | cím: |                          |   |  |

## Az ingatlan értékadatai

|        | Megnevezés                  | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------------|------|------------------------|--------------------------|
| I 31.0 | Könyv szerinti bruttó érték |      |                        |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                        |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                        |                          |
|        | Forgalomképes               | 2016 |                        | 14 176 497               |
| I 32.0 | Becsült érték               |      |                        |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                        |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                        |                          |
|        | Forgalomképes               | 2016 |                        | 34 478 345               |
| I 33.0 | Állagmutató                 | 4    | 40-59% - tűrhető,      | 50                       |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

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> : | 609  |
| 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 beépítettség foka:                                |  | 44.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: |  |      |

## A földterület közművesítettsége

|      |                        |                                |   |
|------|------------------------|--------------------------------|---|
| F 11 | Villany ellátottság:   | Van                            | 2 |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság:    | Vízellátás közműves hálózatról | 3 |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés:   | Közcsatorna hálózatba bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat.  | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték:        | Nincs                          | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás:           | Nincs                          | 1 |

## A földterület értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2004 | 8 093 377                |
| F 18 | Becsült érték               | 2002 | 8 093 377                |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 8 093 377            | 8 093 377                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. földszint 2-3. sz. alatti, 87469/0/A/2  
87469/0/A/3 és helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**  
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. szeptember

## **TARTALOMJEGYZÉK:**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Tartalomjegyzék</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Értékelési bizonyítvány</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>     | <b>4</b>  |
| 3.1.      | A megrendelő adatai, utasításai                        | 4         |
| 3.2.      | Az értékelés célja                                     | 4         |
| <b>4.</b> | <b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>           | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>5.</b> | <b>Az ingatlan értékelése</b>                          | <b>9</b>  |
| 5.1.      | A lehetséges értékelési módszerek áttekintése          | 9         |
| 5.2.      | Az értékelési módszer kiválasztása                     | 9         |
| 5.3.      | Az értékek levezetése                                  | 9         |
| 5.3.1.    | Értékelés piaci összehasonlítás alapján                | 9         |
| <b>6.</b> | <b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b> | <b>12</b> |
| <b>7.</b> | <b>mellékletek:</b>                                    | <b>13</b> |

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A.  
földszint 2-3.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87469/0/A/2 és 87469/0/A/3

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**8.640.000,-Ft azaz Nyolcmillió-  
hatszáznegyvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. szeptember 20.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. szeptember 27.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87469/0/A/2 és 87469/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 50/A. szám földszint 2-3. 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 Rádda Barnen 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 a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, de utcára néző szobákkal rendelkezik. Közvetlen közelében kertés, 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 telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 609 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

A telken az utcafronton járdavonalra és oldalhatárra hézagos zárt sorú beépítési módban épített L alakú földszintes, alapincézetlen, 1906-ban épült lakóház áll. A társasházban 5 db lakás található. Az épület téglaból – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglaból függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fűdémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű nyereg- és félnyereg tető, cserép és pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épületről 2020. júniusában Szlancsik László okl. építőmérnök által készült statikai szakértői vélemény szerint:

- Az épület környezetében a hosszútávú állékonyság miatt a vízelvezetést rendezni kell;
- a lábazati téglák egy része már kiberult a járdára. Ezen balesetveszélyes helyzetet haladéktalanul meg kell szüntetni;

- a homlokzati vakolat károsodásának mértéke annak jelentős kora és környezeti hatásoknak kitett állapota miatt jelentős. Ezt a leválások mértéke mutatja. Ez több helyen nagyobb felületű vakolatdarabok leszakadásával is járhat, ami balesetveszélyes;
- a teljes eresz alsó rész deszkázatot végig kell vizsgálni és a károsodott, leválni akaró részeket el kell bontani;
- az udvari tűzfal fa konzolon nyugvó része erőteljesen megmozdult. Ez veszélyes, haladéktalanul vissza kell bontani;
- A tetőszerkezet jelentős károsodásai miatt annak javítása, részleges cseréje gazdaságtalan, így teljes cseréje javasolt;
- a fafödém állapota részben veszélyesnek minősíthető. Jelen esetben ez már régóta fennálló károsodások, kiváltások alapján nagy valószínűséggel a teljes fafödém cseréjét jelenti.
- A teljes épület felújításához olyan mértékű munkát kellene végezni (fafödém cseréje, tetőszerkezet javítása, falak utólagos leszigetelése, burkolatok cseréje, vakolatok cseréje, gépészet és elektromos rendszer cseréje) mely jelentősen meghaladja egy új beruházás értékét. Kisebb javításokkal ki lehetne tolni az élettartamot, használhatóságot, de ezt a fafödém és a tetőszerkezet rossz állapota jelen esetben nem teszi lehetővé.
- Az épület teherhordó falai tűrhető-, a fafödém részben veszélyes-, a tetőszerkezet is részben veszélyes állapotú.
- Az épület felújítása annak egységesen leromlott állapota miatt gazdaságtalan, záros időn belüli elbontását javaslom.
- A balesetveszély alapján az ingatlan lakás célú használatát nem javaslom.

A statikai szakvélemény megállapításai alapján az épület állapota bontandó.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bocskai utca 50/A.  
földszint 2-3.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87469/0/A/2 és  
87469/0/A/3

tulajdoni hányada: 27/183 és 31/183

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 609 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

193,0 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 27 + 31 = 58 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi  
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari szobákkal rendelkező komfortos lakás. A falak vakoltak, mézsfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, laminált lap és mázas kerámia, a konyhában és a fürdő -WC helyiségben mázas kerámia. A burkolatok állapota leromlott, cserét igénylő. A falakon felszívódó falnedvesedés és beázás nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserét igénylő állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt.



## 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, egy ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, földszinti elhelyezkedésű, téglá építésű, leromlott állapotú üres lakások 2021. évi pályázat útján történő értékesítése alapján licitálással kialakult árakat vettem figyelembe.

## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind erősen felújítandó állapotú földszinti elhelyezkedésű téglá építésű lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Árverési licit útján létrejött eladási árak a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, leromlott állapotú lakások 2021. évi eladásai alapján:

| Ingatlan helye                   | hasznos<br>alapterület | Fajlagos ár        | Egyéb<br>korrekció | Kínálati ár<br>korrekció | Korrigált<br>fajlagos ár |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | m <sup>2</sup>         | eFt/m <sup>2</sup> | %                  | %                        | eFt/m <sup>2</sup>       |
| Bp. XV. Baksay Sándor<br>utca 64 | 34                     | 369                | 0                  | 0                        | 369                      |
| Bp. XV. Pestújhelyi út 63.       | 31                     | 300                | 0                  | 0                        | 300                      |
| Bp. XV. Batthyány utca 27        | 20                     | 356                | 0                  | 0                        | 356                      |
| Bp. XV. Rákos út 89.             | 25                     | 266                | 0                  | 0                        | 266                      |
| Bp. XV. Szentmihályi út<br>40.   | 28                     | 346                | 0                  | 0                        | 346                      |
| Átlag:                           |                        |                    |                    |                          | 327                      |

A kínálati ár miatti korrekcióval nem számoltam, mert pályázati licitálás útján kialakult áron megkötött adásvételi szerződések árait vettem figyelembe.

Az alapár: 327 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állagú komfortos lakás teljes felújítást igénylő állapotban. Hasonló az alapár megállapításánál figyelembe vett lakásokkal.

értéknövelő tényező:

-

értékcsökkentő tényező

-

Alapárát módosító tényezők összesített hatása

0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$58 \text{ m}^2 \times 327.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 18.966.000,- \text{ Ft}$$

Az épület szerkezetének, külső, közös tulajdonú épületrészeinek felújításának becsült költsége:

$$32.584.500,- \text{ Ft}$$

a lakás tulajdoni hányadára eső érték:

$$32.584.500,- \text{ Ft} \times 58/183 = 10.327.328,- \text{ Ft}$$

a kalkulált értékből a várható felújítási költséget levonva az ingatlan értéke:

$$\begin{array}{r} 18.966.000,- \text{ Ft} \\ -10.327.328,- \text{ Ft} \\ \hline 8.638.672,- \text{ Ft} \end{array}$$

kerekítve: **8.640.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-hatszáznegyvenezer forint.

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**8.640.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-hatszáznegyvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 50/A. földszint 2-3. szám alatti 87469/0/A/2 és 87469/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**8.640.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-hatszáznegyvenezer forint.

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást 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. szeptember 27.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám: 8000004/310706/2021  
2021.09.27

BUDAPEST XV. KER.  
Béltérület: **97469/0/A/2** helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 50. földszint, ajtó 2. "Észölvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület m <sup>2</sup> | szobák száma | szobák száma egysz/ÉÉi | szobái hányad | tulajdoni forma |
|--|------------------------|--------------|------------------------|---------------|-----------------|
| Lakás                                      | 27                     | 1            | 0                      | 27/183        | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01 |                        |              |                        |               |                 |

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09  
Tárvasház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott teljességek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 163676/1996/1996.09.09  
jogcímszerű felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

**III. RÉSZ**  
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

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210927102815zq-133492097-2-133492202....> 2021.09.27.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XCV. Bonyhádi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/310709/2021  
2021.09.27

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87469/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Boeszkai utca 50. földszint, ajtó:3. \*Felsővizsgálat alatt

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m <sup>2</sup> | szobák száma | szemesi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|--------------|----------------|-----------------|
|------------|---------------------------|--------------|----------------|-----------------|

|       |    |     |        |              |
|-------|----|-----|--------|--------------|
| lakás | 31 | 1 0 | 31/103 | önkormányzat |
|-------|----|-----|--------|--------------|

Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, átkerzési idő: 163676/1996/1996.09.09

jogcími eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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

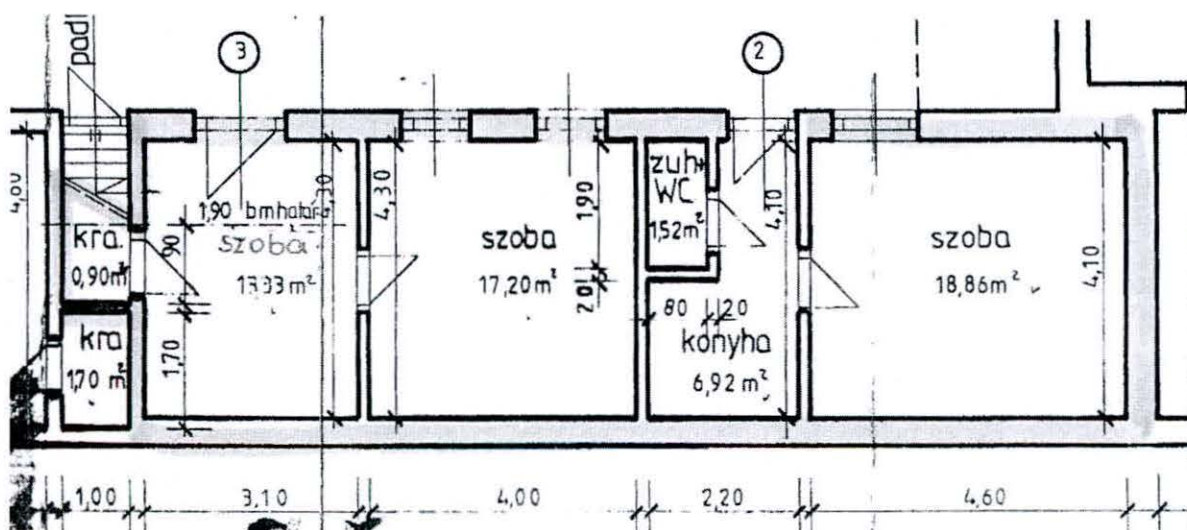
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210927102815zq-133492097-3-133492282....> 2021.09.27.

térkép:



lakás alaprajz:



Környezet:



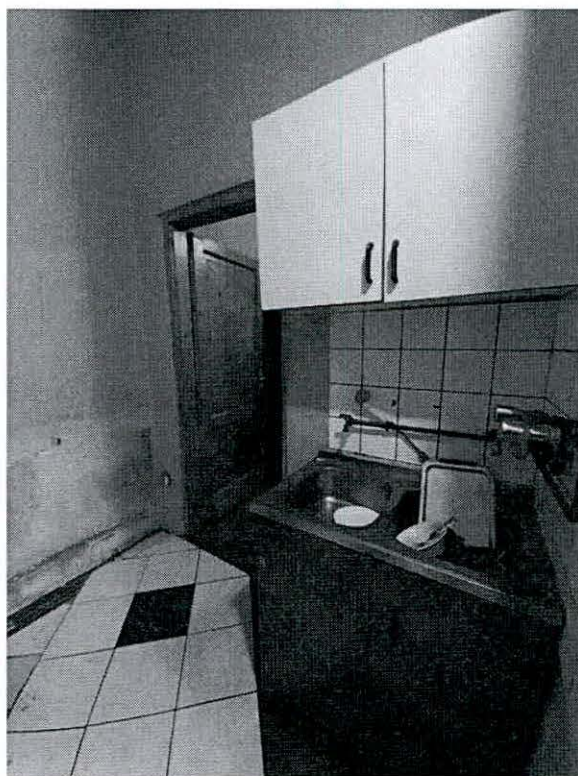
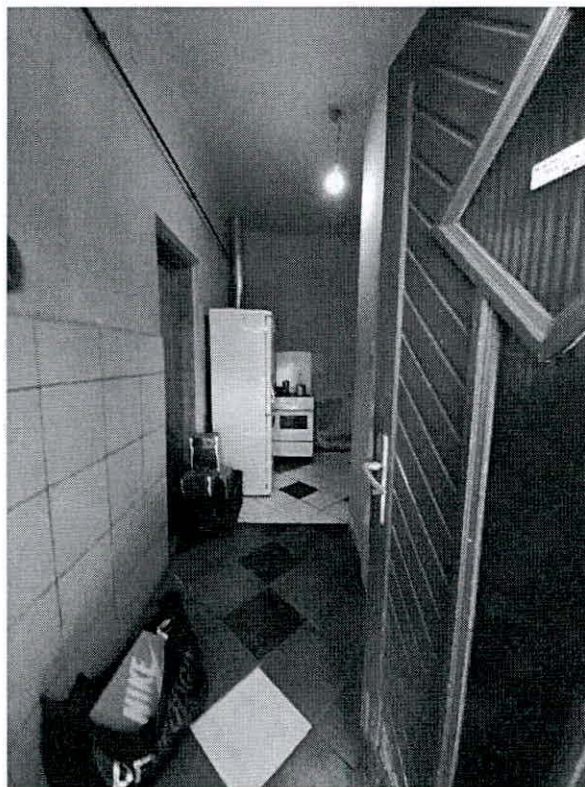


Az ingatlan bejárata:

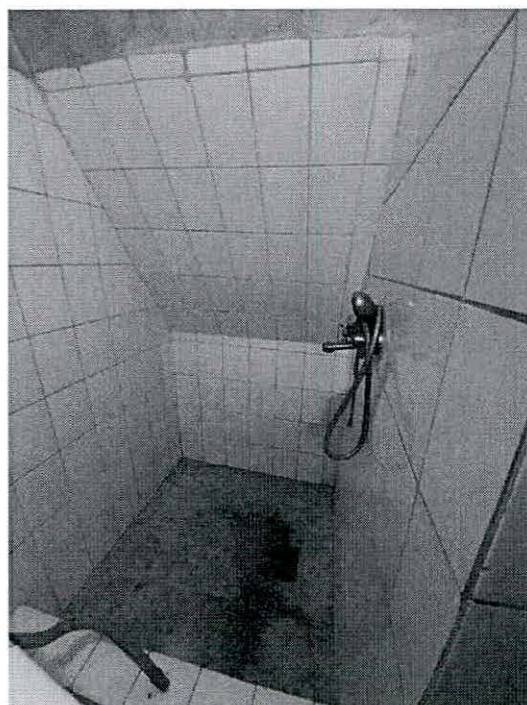


A lakás:

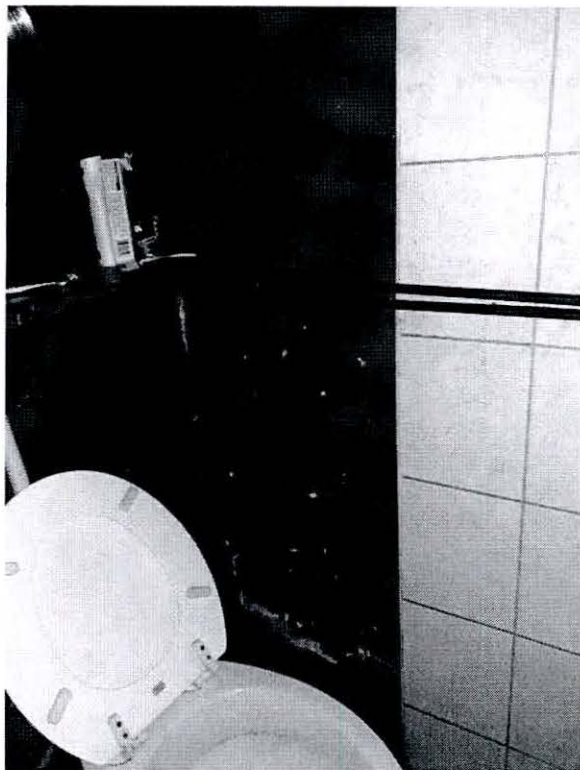


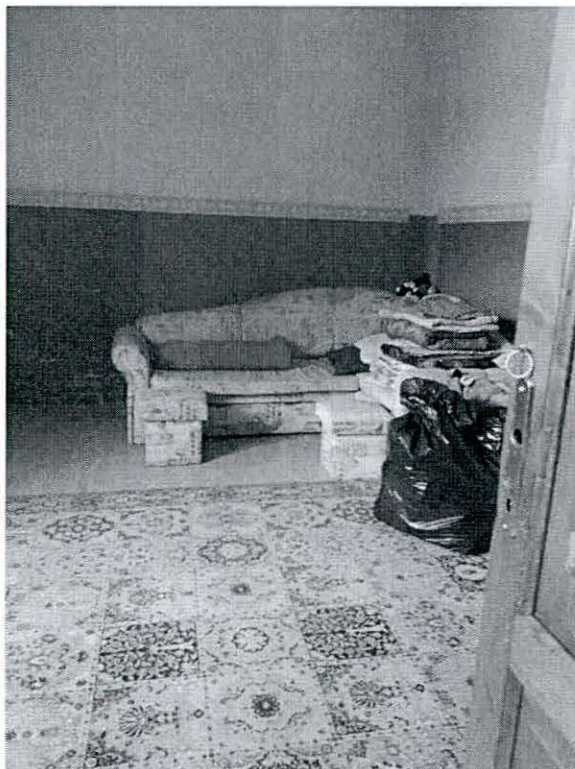


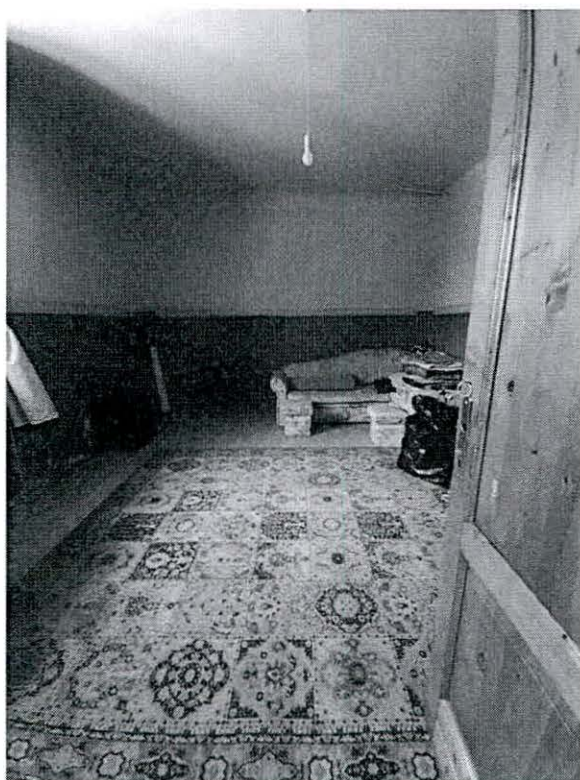














a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 5. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/310711/2021

2021.09.27

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 87469/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 50. földszint; ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás                                      | 30            | 1 0                       | 30/183        | önkormányzat    |
| Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01 |               |                           |               |                 |

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvizsgálatok.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163676/1996/1996.09.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

|      |                                     |                          |                     |           |          |
|------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------|----------|
| L 01 | A lakás postai címe:                | Bocskai utca 50/A        |                     |           |          |
| L 02 | Ingatlanon belül:                   | épület jelle: A          | lépcsőház:          | Földszint | ajtó: 5. |
| L 03 | A társasházi alapító okirat szerint | a lakás alapterülete:    | m <sup>2</sup> : 30 |           |          |
| L 04 |                                     | közös tulajdoni hányada: | 30/183              |           |          |
| L 05 | A lakásból résztulajdon:            | 30/183                   |                     |           |          |
| 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: gáz              |                     |           | 4        |
| L 11 | Melegvíz ellátottság:               | Villanybojler            |                     |           | 5        |

## A lakás helyiségei, területe

|      |                                       |                        |                   |   |      |                  |      |
|------|---------------------------------------|------------------------|-------------------|---|------|------------------|------|
| L 12 | Lakó helyiségek:                      | szoba:                 | db:               | 1 | L 13 | m <sup>2</sup> : | 18.9 |
| 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> : | 8.6  |
| L 28 | Egész-ségügyi helyiség:               | Fürdőhelyiség fajtája: | Fürdőszoba WC-vel | 2 | L 29 | m <sup>2</sup> : | 2.3  |
| L 30 |                                       | Fürdőhelyiség fajtája: |                   |   | L 31 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 31 |                                       | WC:                    | db:               |   | L 32 | m <sup>2</sup> : |      |
| L 33 | Közlekedési helyiség:                 |                        |                   |   |      | m <sup>2</sup> : |      |
| L 34 | Tároló helyiség:                      |                        | db:               |   | 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> : | 29.8 |
| L 41 | A lakás hasznos alapterülete:         |                        |                   |   |      | m <sup>2</sup> : | 29.8 |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/5

L

## A lakás értékadatai

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| L 42 | Könyv szerinti bruttó érték | 2016 | 2 038 034                |
| L 43 | Becsült érték               | 2016 | 6 389 588                |
| L 44 | Állagmutató                 | 5    | 60-79% - megfelelő, 68   |

Egyéb megjegyzések:

| Adatrögzítés: |          | Adatellenőrzés: |          |
|---------------|----------|-----------------|----------|
| Kelt.:        | Aláírás: | Kelt.:          | Aláírás: |
|               |          |                 |          |

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

A/5

L

## A lakás értékadat változásai

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| L 42.1 | Bruttó érték változás | 2003 | + 1 163 914            | 1 163 914                |
| L 42.2 | Bruttó érték változás | 2006 | + 103 446              | 1 267 360                |
| L 42.3 | Bruttó érték változás | 2011 | + 419 198              | 1 686 558                |
| L 42.4 | Bruttó érték változás | 2016 | + 351 476              | 2 038 034                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám:

87469

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, házsám:             | Bocskai utca 50/A                         |
| I 05 |  | Út, utca, házsám:             |   |
| I 06 |  | Az ingatlan országa:          | Magyarország                              |
| I 07 |  | Az ingatlan fekvése:          | Belterület                                |
| I 08 | A földrészlet nagysága:                  | ha : <input type="text"/>     | m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 609 |
| I 09 | A földrészlet tulajdonjoga:              |                               | <input type="text"/>                      |
| 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 : <input type="text"/> 1               |
| I 13 | Műemléki és természeti védetség:         | Nincs védetség                | 1   |

## Tulajdoni adatok

|      |                                 |                      |
|------|---------------------------------|----------------------|
| I 14 | A tulajdonszerzés jogcíme:      | <input type="text"/> |
| I 15 | A tulajdonba kerülés időpontja: | <input type="text"/> |
| I 16 | A tulajdoni hányad jelzése:     | <input type="text"/> |

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám:

87469

## 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 |                       | 14 176 497               |
| I 32.0 | Becsült érték               |      |                       |                          |
|        | Forgalomképtelen            |      |                       |                          |
|        | Korl. forgalomképes         |      |                       |                          |
|        | Forgalomképes               | 2016 |                       | 34 478 345               |
| I 33.0 | Állagmutató                 | 4    | 40-59% - tűrhető,     | 50                       |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

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> : | 609  |
| 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 beépítettség foka:                                |  | 44.0 |
| F 10 | OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet: |  |      |

**A földterület közművesítettsége**

|      |                        |                                |   |
|------|------------------------|--------------------------------|---|
| F 11 | Villany ellátottság:   | Van                            | 2 |
| F 12 | Ivóvíz ellátottság:    | Vízellátás közműves hálózatról | 3 |
| F 13 | Szennyvíz elvezetés:   | Közcsatorna hálózatba bekötött | 2 |
| F 14 | Csapadékvíz elvezetés: | Egyesített rendszerű közcsat.  | 6 |
| F 15 | Tűzvíz vezeték:        | Nincs                          | 1 |
| F 16 | Gáz ellátás:           | Nincs                          | 1 |

**A földterület értékadatai**

|      | Megnevezés                  | év   | bruttó érték egyenleg Ft |
|------|-----------------------------|------|--------------------------|
| F 17 | Könyv szerinti bruttó érték | 2004 | 8 093 377                |
| F 18 | Becsült érték               | 2002 | 8 093 377                |

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 19

Helyrajzi szám: 87469

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

|        | Megnevezés            | év   | értékváltozás Ft (+/-) | bruttó érték egyenleg Ft |
|--------|-----------------------|------|------------------------|--------------------------|
| F 17.1 | Bruttó érték változás | 2004 | + 8 093 377            | 8 093 377                |

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 6. melléklete

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A. földszint 5. sz. alatti, 87469/0/A/5  
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**  
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. szeptember

## **TARTALOMJEGYZÉK:**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Tartalomjegyzék</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Értékelési bizonyítvány</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>     | <b>4</b>  |
| 3.1.      | A megrendelő adatai, utasításai                        | 4         |
| 3.2.      | Az értékelés célja                                     | 4         |
| <b>4.</b> | <b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>           | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>5.</b> | <b>Az ingatlan értékelése</b>                          | <b>9</b>  |
| 5.1.      | A lehetséges értékelési módszerek áttekintése          | 9         |
| 5.2.      | Az értékelési módszer kiválasztása                     | 9         |
| 5.3.      | Az értékek levezetése                                  | 9         |
| 5.3.1.    | Értékelés piaci összehasonlítás alapján                | 9         |
| <b>6.</b> | <b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b> | <b>12</b> |
| <b>7.</b> | <b>mellékletek:</b>                                    | <b>13</b> |

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Bocskai utca 50/A.  
földszint 5.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 87469/0/A/5

**Az értékelés célja:**  
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:**  
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**4.470.000,-Ft azaz Négymillió-  
négy százhetvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2021. szeptember 20.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2021. szeptember 27.

**Az értékelés érvényessége:**  
Egy év

**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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87469/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 50/A. szám földszint 5. 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 Rádda Barnen 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 megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, de utcára néző szobákkal rendelkezik. Közvetlen közelében kertés, 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 telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 609 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

A telken az utcafronton járdavonalra és oldalhatárra hézagos zárt sorú beépítési módban épített L alakú földszintes, alápincézetlen, 1906-ban épült lakóház áll. A társasházban 5 db lakás található. Az épület téglalapszerű sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalapszerű függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fődémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű nyereg- és félnyereg tető, cserép és pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épületről 2020. júniusában Szlancsik László okl. építőmérnök által készült statikai szakértői vélemény szerint:

- Az épület környezetében a hosszútávú állékonyság miatt a vízelvezetést rendezni kell;
- a lábazati téglák egy része már kiberult a járdára. Ezen balesetveszélyes helyzetet haladéktalanul meg kell szüntetni;

- a homlokzati vakolat károsodásának mértéke annak jelentős kora és környezeti hatásoknak kitett állapota miatt jelentős. Ezt a leválások mértéke mutatja. Ez több helyen nagyobb felületű vakolatdarabok leszakadásával is járhat, ami balesetveszélyes;
- a teljes eresz alsó rész deszkázatot végig kell vizsgálni és a károsodott, leválni akaró részeket el kell bontani;
- az udvari tűzfal fa konzolon nyugvó része erőteljesen megmozdult. Ez veszélyes, haladéktalanul vissza kell bontani;
- A tetőszerkezet jelentős károsodásai miatt annak javítása, részleges cseréje gazdaságtalan, így teljes cseréje javasolt;
- a fafödém állapota részben veszélyesnek minősíthető. Jelen esetben ez már régóta fennálló károsodások, kiváltások alapján nagy valószínűséggel a teljes fafödém cseréjét jelenti.
- A teljes épület felújításához olyan mértékű munkát kellene végezni (fafödém cseréje, tetőszerkezet javítása, falak utólagos leszigetelése, burkolatok cseréje, vakolatok cseréje, gépészet és elektromos rendszer cseréje) mely jelentősen meghaladja egy új beruházás értékét. Kisebb javításokkal ki lehetne tolni az élettartamot, használhatóságot, de ezt a fafödém és a tetőszerkezet rossz állapota jelen esetben nem teszi lehetővé.
- Az épület teherhordó falai tűrhető-, a fafödém részben veszélyes-, a tetőszerkezet is részben veszélyes állapotú.
- Az épület felújítása annak egységesen leromlott állapota miatt gazdaságtalan, záros időn belüli elbontását javaslom.
- A balesetveszély alapján az ingatlan lakás célú használatát nem javaslom.

A statikai szakvélemény megállapításai alapján az épület állapota bontandó.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bocskai utca 50/A.  
földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87469/0/A/5

tulajdoni hányada: 30/183

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 609 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

99,8 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 30 m<sup>2</sup>

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 ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari szobával rendelkező komfortos lakás. A falak vakoltak, a padozaton cementsimítás. A burkolatok állapota leromlott, felújítás alatti. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserét igénylő állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt.

## **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, egy ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, földszinti elhelyezkedésű, téglá építésű, leromlott állapotú üres lakások 2021. évi pályázat útján történő értékesítése alapján licitálással kialakult árakat vettem figyelembe.



## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind erősen felújítandó állapotú földszinti elhelyezkedésű téglá építésű lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Árverési licit útján létrejött eladási árak a Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, leromlott állapotú lakások 2021. évi eladásai alapján:

| Ingatlan helye                   | hasznos<br>alapterület | Fajlagos ár        | Egyéb<br>korrekció | Kínálati ár<br>korrekció | Korrigált<br>fajlagos ár |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | m <sup>2</sup>         | eFt/m <sup>2</sup> | %                  | %                        | eFt/m <sup>2</sup>       |
| Bp. XV. Baksay Sándor<br>utca 64 | 34                     | 369                | 0                  | 0                        | 369                      |
| Bp. XV. Pestújhelyi út 63.       | 31                     | 300                | 0                  | 0                        | 300                      |
| Bp. XV. Batthyány utca 27        | 20                     | 356                | 0                  | 0                        | 356                      |
| Bp. XV. Rákos út 89.             | 25                     | 266                | 0                  | 0                        | 266                      |
| Bp. XV. Szentmihályi út<br>40.   | 28                     | 346                | 0                  | 0                        | 346                      |
| Átlag:                           |                        |                    |                    |                          | <b>327</b>               |

A kínálati ár miatti korrekcióval nem számoltam, mert pályázati licitálás útján kialakult árakon megkötött adásvételi szerződések árait vettem figyelembe.

Az alapár: 327 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állagú komfortos lakás teljes felújítást igénylő állapotban. Hasonló az alapár megállapításánál figyelembe vett lakásokkal.

értéknövelő tényező:

-

értékcsökkentő tényező

-

**Alapárat módosító tényezők összesített hatása**

**0 %**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 327.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 9.810.000,- \text{ Ft}$$

Az épület szerkezetének, külső, közös tulajdonú épületrészeinek felújításának becsült költsége:

$$32.584.500,-\text{Ft}$$

a lakás tulajdoni hányadára eső érték:

$$32.584.500,-\text{Ft} \times 30/183 = 5.341.721,-\text{Ft}$$

a kalkulált értékből a várható felújítási költséget levonva az ingatlan értéke:

$$\begin{array}{r} 9.810.000,-\text{Ft} \\ -5.341.721,-\text{FT} \\ \hline 4.468.279,-\text{Ft} \end{array}$$

kerekítve: **4.470.000,- Ft** azaz **Négymillió-négyszázhetvenezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**4.470.000,- Ft** azaz **Négymillió-négyszázhetvenezer forint.**

A Bp. XV. Bocskai utca 50/A. földszint 5. szám alatti 87469/0/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**4.470.000,-Ft azaz Négymillió-négyszázhetvenezer forint.**

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást 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. szeptember 27.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

*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., Beményi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám: 8060904/310711/2021  
2021.09.27

BUDAPEST XV. KER.  
Beltérület 07469/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 50. földszint, ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m2 | szobák száma<br>szoba/szoba | személyi hányad | tulajdoni formája |
|--|---------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| Lakás                                      | 30            | 1 0                         | 30/183          | önkormányzati     |
| Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.02 |               |                             |                 |                   |

2. bejegyző határozat: 163676/1996/1996.09.09  
Tárgya: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott területek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényességi idő: 163676/1996/1996.09.09  
jogcíme: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

**III. RÉSZ**  
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

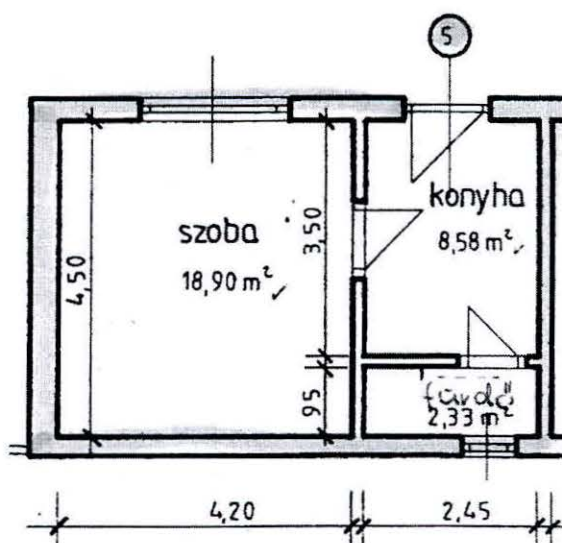
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210927102815zq-133492097-5-133492312...> 2021.09.27.

térkép:



lakás alaprajz:



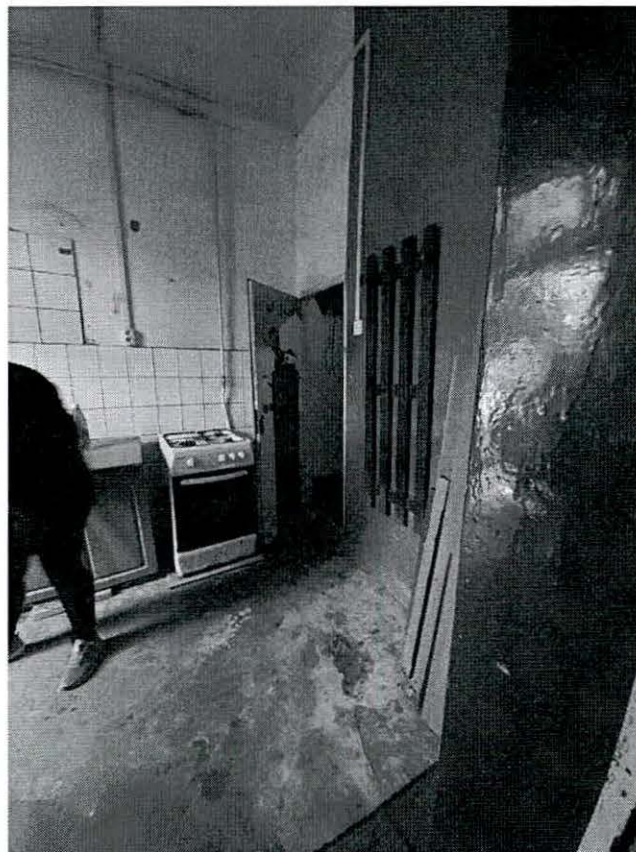
Környezet:

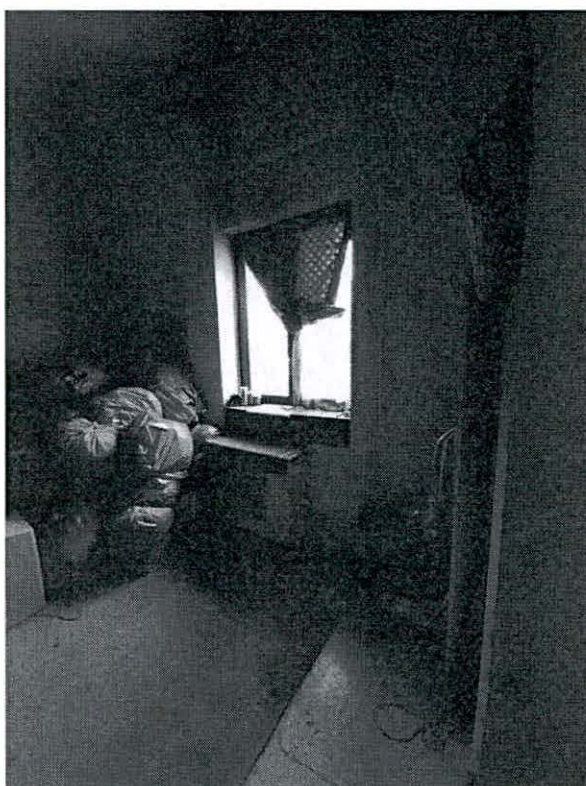
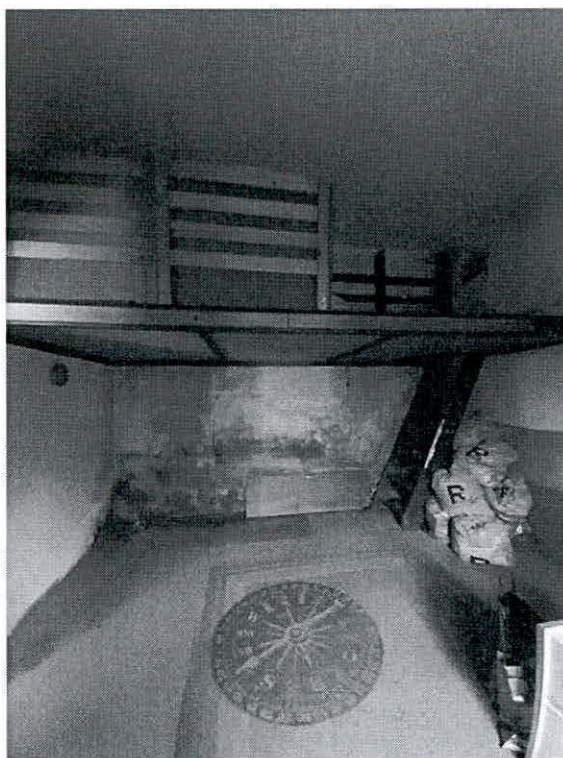


Az ingatlan bejárata:

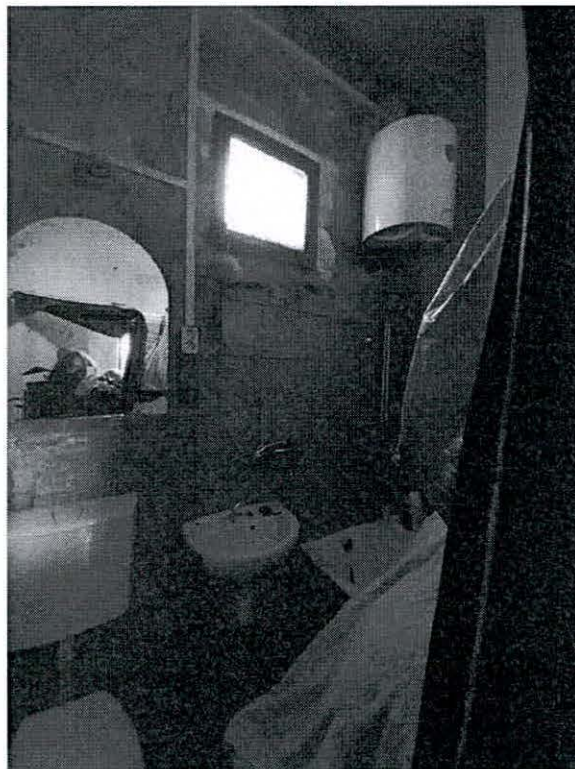
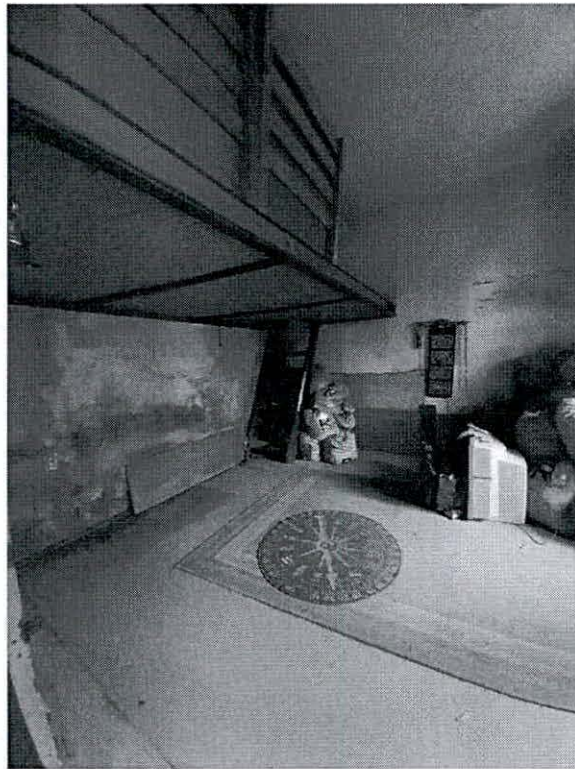


A lakás:











# Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény                 | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi        |
| <input type="checkbox"/> Tértivevényrel                          | <input type="checkbox"/> Ajánlott          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda  
vagyongazdálkodási csoport  
Kovács Lajos  
vagyongazdálkodási referens részére  
**BUDAPEST**  
Bocskai utca 1-3.  
1153**

## Adatok és szakmai vélemény

(értékesítésre kijelölt önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

| Ingatlan adatai                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Ingatlan címe:                        | Budapest XV. kerület Bocskai utca 50/A.                             |
| Helyrajzi szám:                       | 87469   |
| Használati jelleg (művelési ág):      | lakóépület  |
| Önkormányzat tulajdoni hányada:       | (vegyes tulajdonú társasház) 152/183                                |
| Tulajdoni lap szerinti terhelések:    | nem tartalmaz bejegyzést  |
| Tulajdonos:                           | Budapest XV. kerületi Önkormányzat 152/183<br>Tallósi Róbert 31/183 |
| Épületek száma:                       | 1   |
| Telek alapterülete (m <sup>2</sup> ): | 609 m <sup>2</sup>  |

| Lakások adatai              |                |                           |                           |         |                 |
|-----------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|---------|-----------------|
| Cím                         | Helyrajzi szám | Tulajdonos                | Terület (m <sup>2</sup> ) | Státusz | Komfortfokozat  |
| Bocskai utca 50/A. fszt. 1. | 87469/0/A/1    | Bp. XV. ker. Önkormányzat | 64                        | üres    | komfort nélküli |
| Bocskai utca 50/A. fszt. 2. | 87469/0/A/2    | Bp. XV. ker. Önkormányzat | 27                        | üres    | komfortos       |
| Bocskai utca 50/A. fszt. 3. | 87469/0/A/3    | Bp. XV. ker. Önkormányzat | 31                        | üres    | komfortos       |
| Bocskai utca 50/A. fszt. 4. | 87469/0/A/4    | Tallósi Róbert            | 31                        | lakott  | komfortos       |
| Bocskai utca 50/A. fszt. 5. | 87469/0/A/5    | Bp. XV. ker. Önkormányzat | 30                        | üres    | komfortos       |

**Az ingatlan ismertetése:** A telken az utcafronton járdavonalra és oldalhatárra hézagos zárt sorú beépítési módban épített L alakú földszintes, alapincézetlen, 1906-ban épült lakóház áll. A társasházban 5 db lakás

található. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállósékes, fa szerkezetű nyereg- és az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép- és pala fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épületről 2020. júniusában Szlancsik László okl. építőmérnök által készült statikai szakértői vélemény szerint:

- Az épület környezetében a hosszútávú állékonyság miatt a vízelvezetést rendezni kell;
- a lábazati téglák egy része már kiberult a járdára. Ezen balesetveszélyes helyzetet haladéktalanul meg kell szüntetni;
- a homlokzati vakolat károsodásának mértéke annak jelentős kora és környezeti hatásoknak kitett állapota miatt jelentős. Ezt a leválások mértéke mutatja. Ez több helyen nagyobb felületű vakolatdarabok leszakadásával is járhat, ami balesetveszélyes;
- a teljes eresz alsó rész deszkázatot végig kell vizsgálni és a károsodott, leválni akaró részeket el kell bontani;
- az udvari tűzfal fa konzolon nyugvó része erőteljesen megmozdult. Ez veszélyes, haladéktalanul vissza kell bontani;
- A tetőszerkezet jelentős károsodásai miatt annak javítása, részleges cseréje gazdaságtalan, így teljes cseréje javasolt;
- a fafödém állapota részben veszélyesnek minősíthető. Jelen esetben ez már régóta fennálló károsodások, kiváltások alapján nagy valószínűséggel a teljes fafödém cseréjét jelenti.
- A teljes épület felújításához olyan mértékű munkát kellene végezni (fafödém cseréje, tetőszerkezet javítása, falak utólagos leszigetelése, burkolatok cseréje, vakolatok cseréje, gépészet és elektromos rendszer cseréje) mely jelentősen meghaladja egy új beruházás értékét. Kisebb javításokkal ki lehetne tolni az élettartamot, használhatóságot, de ezt a fafödém és a tetőszerkezet rossz állapota jelen esetben nem teszi lehetővé.
- Az épület teherhordó falai tűrhető-, a fafödém részben veszélyes-, a tetőszerkezet is részben veszélyes állapotú.
- Az épület felújítása annak egységesen leromlott állapota miatt gazdaságtalan, záros időn belüli elbontását javaslom.
- A balesetveszély alapján az ingatlan lakás célú használatát nem javaslom.

A statikai szakvélemény megállapításai alapján az épület állapota bontandó.

**PALOTA-HOLDING javaslata:** Az épület leromlott állagú, felújítása nem gazdaságos. Az önkormányzati tulajdonú lakások eladására önkormányzati döntés született.

Budapest, 2021. október 6.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató