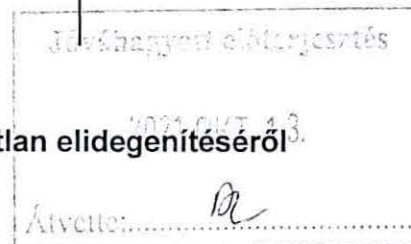


ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai utca !

ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



A Budapest XV. kerület, Bocskai u. szám alatti lakás kijelölt bérlője és lakója,

Kérelmező) 2021. szeptember 13-án /2021-es alszámon iktatott beadványában, önkormányzati tulajdonú bérlakás vételére irányuló szándéknyilatkozatot nyújtott be a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztályra.

A kérelmező lakását tartalmazó épületben 6 db lakás helyezkedik el, amelyből kettő önkormányzati tulajdonú.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke 16.150.000 Ft. Könyvszerinti érték: 4.878.748,- Ft (ebből: 1.820.254,- telek és 3.058.494,- épület)

Az ingatlan az alábbi jellemzőkkel rendelkezik.

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bocskai u. ingatlanról

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/4
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati össztulajdoni hányad az ingatlanon	78/205
Elidegenítésre kijelölt össztulajdoni hányad az ingatlanon	46/205
Megnevezés	Lakás
Telek területe	507 m ²
Építés éve	1905
Épület szintjei	földszintes, részben tetőtérbeépítéses, magastetős
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Arany János utca és Szerencs 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. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, utcai tájolású lakás. A társasházingatlan megfelelő méretű és

alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található, szabályos téglalap alakú, keskeny, hátra nyúló kialakítású.

2. A lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV.
Cím	Budapest XV. Bocskai u.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	46 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - konyha - hall - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	félig felújított, félkész
Parkolás	közterületen

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú utcai tájolású lakás. Kedvezőtlen alaprajzi elrendezésű, sötét lakás. A falak a szobában, hallban, konyhában vakoltak, festettek, a fürdőszobában festettek, részben csempével fedettek. A padozaton a szobában és a hallban laminált lap, a konyhában PVC, a fürdőben mázas kerámia, a burkolatok a bérlő által felújítottak, karbantartottak. A bejárati ajtó műanyag kialakítású, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, karbantartott állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A lakás a bérlő által karbantartott állapotú.

3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	16.150.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +579.800,- Ft 2006-ban +10.518,- Ft 2008-ban +356.400,- Ft 2008-ban +71.280,- Ft 2012-ben +2.982.773,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	3.086.517,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	1.820.254,-
Épület könyvszerinti értéke	3.058.494,- Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. október 8.**

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja a bérlő részére.
Főépítész nyilatkozata
<i>A telken maximálisan 3 lakás, rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő lakások száma meghaladja ezt, ami a kialakult állapotra való tekintettel elfogadható. A tulajdonosváltást követően az övezetben a lakáshasználat továbbra is lehetséges. Az ingatlan elidegenítését javaslom. Az ingatlant a KÉSZ nem jelöli bontásra, nincsenek rehabilitációra kijelölt területen, a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Ezen ingatlan nem esik a 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 7.§-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá, de kérném az esetleges egyéb megjegyzés figyelembe vételét.</i>

A Kérelmező 2019. május 1. óta bérlő a helyiséget, a bérleti díjat fizette, elmaradása nincs. Közüzemi számláit rendezte.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdése a) pontja alapján „Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt;”

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 a) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: elővásárlási jog biztosításával, vételre történő felajánlás, (Ltv. 49. §, 59. §) [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölről 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 11. § (1) bekezdése alapján: „A kérelem alapján elidegenítésre kijelölt és az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult részére kell megvételre felajánlani.”

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 egy 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. § (3) bekezdés alapján „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi”

A Főépítész által tett javaslat figyelembevételével, a leírtak alapján, egyösszegű kifizetés feltétele mellett javaslom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, és 16.150.000 Ft áfamentes áron a Kérelmező részére történő elidegenítését.

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

Budapest, 2021. október 13.


Cserdiné Németh Angéla
polgármesterh.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Bocskai u. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2. sz. melléklet: Bocskai u. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 3. sz. melléklet: Bocskai u. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

- **Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2021. október 12.

Aláírás:.....



- **Bizottságok:**

Pénzügyi Bizottság

- **Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2021. október 12.

Aláírás:.....

- **Jegyzői láttamozás:**

2021. október 12.

Aláírás: Filip Anđelić.....

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

- **Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, , helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai u. i . szám alatti, 46 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakás ingatlant - egyösszegű kifizetés mellett -16.150.000 Ft, azaz tizenhatmillió-egyszázötvenezer forint áfamentes áron a jelenlegi bérlő, részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. október 20. (döntésre)

2021. december 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (3) bekezdés
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése a) pontja
- 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 a) pontja, 4. § (1)-(2) bekezdései és (4) bekezdése, 6. §, 8. § a) pont; 15.§ (1) és (7) bekezdései; 20.§ (1) bekezdése

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkezet másolat
Megrendelés szám: 8000004/317699/2021
2021.09.29.

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület helyrajzi szám
1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca

1. "felülvizsgálat alatt"

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

negyezerészes terület m ²	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás: 46	1 0	200/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 192979/1/2004/04:05.25			

2. bejegyző határozat: 211905/1995/1995.11.23
Társaisház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott területek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, ékezetes idő: 211905/1995/1995.11.23
jogcíme: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

En a tulajdoni lap költségvetési szervi feladata keretében készült kiadásra.
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 181

Helyrajzi szám:

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 3 996 644	3 996 644
F 17.2	Bruttó érték változás	2021	- 910 127	3 086 517

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 181

Helyrajzi szám:

/

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	2021		8 888 510
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		20 069 681
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 181

Helyrajzi szám:

A/2

Jogi rendezettség: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle:	lépcsőház:	Földszint	ajtó:
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 46		
L 04		közös tulajdoni hányada:	46/205		
L 05	A lakásból résztulajdon:	46/205			
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:	Nincs	1		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Gázboiler	4		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20.6	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m ² :	13.4	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	9.8	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m ² :	2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :		
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	45.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	45.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 181

Helyrajzi szám:

A/2

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 579 800	579 800
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 10 518	590 318
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 356 400	946 718
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 71 280	1 017 998
L 42.5	Bruttó érték változás	2012	+ 2 982 773	4 000 771

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:


Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
 Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu
 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- Normál postai küldemény
 Tértivevénnyel
 Könyvön keresztül kézbesítve
 Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezü átvétel

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez
 (értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Bocskai utca	Hrsz:
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	200/1000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
46 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
6	0	507	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	339/1000

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

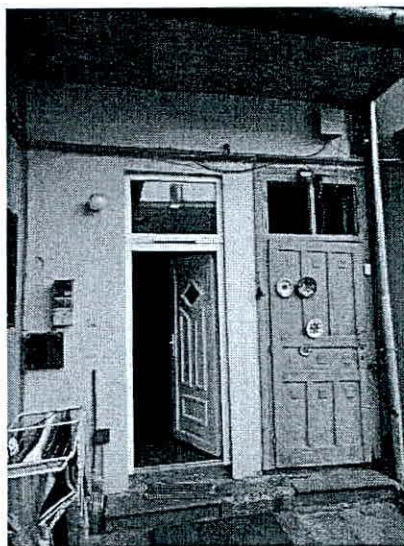
Az ingatlan ismertetése:

Az utcafronton járdavonalra, és oldalhatárra és hátsó telekhatárra zársorúan épített U alakú földszintes, részben tetőtérbeépítéses magastetős, alápincézetlen lakóház áll. A társasházban 6 db lakás található. Az épület téglával alapozással, téglával teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú, utcai tájolású komfortos lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, kedvezőtlen alaprajzi elrendezésű, sötét lakás.

A lakás helyiségei: szoba 20,64 m²
 hall 13,35 m²
 konyha 9,79 m²

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Bocskai utca alatti,
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. október

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV.

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

**16.150.000,-Ft azaz Tizenhatmillió
egyszázötvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. október 7.

Az értékelés fordulónapja:
2021. október 8.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

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 Arany János utca és Szerencs 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. A Rákos úton (5, 96, 224, 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 (kerti) bejárattal utcai tájolású lakás. 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 kitéve.

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 területe: 507 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az utcafronton járdavonalra, és oldalhatárra és hátsó telekhatárra zárórúan épített U alakú földszintes, részben tetőtérbeépítéses magastetős, alapincízetlen lakóház áll. A társasházban 6 db lakás található. Az épület téglala sávalapozással, téglala teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fődémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregteret, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

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 közepes állapotú. Összehasonlító adatként ezért hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Értécsökkentő tényezők a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2004. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete 15. § (6) bekezdés alapján:

A bérlő által végzett, engedélyezett, és meg nem térített értéknövelő beruházás 5 éven belül nem történt. 0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$46 \text{ m}^2 \times 413.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 16.148.300,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **16.150.000,- Ft** azaz Tizenhatmillió-egyszázötvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

16.150.000,- Ft azaz Tizenhatmillió-egyszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca _____ szám alatti
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**16.150.000,-Ft azaz Tizenhatmillió
egyszázötvenezer forint.**

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. Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, FI 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000094/330269/2021
2021.10.07

BUDAPEST XV. KER.

Helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szemle hányad	tulajdoni form.
megnevezés	m ²	egység/56l		
Lakás	46	1 0	200/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 192979/1/2004/04.05.25				

2. bejegyző határozat: 211905/1995/1995.11.23
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felületek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211905/1995/1995.11.23
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: PÉVARIKAI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. 4. sz. 1

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

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520211007091738rq-151171374-1-151171386....> 2021.10.07.

Környezet:



A lakás:

