

Jóváhagyott előterjesztés

**ELŐTERJESZTÉS**

a Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. földszint 8. és földszint 9. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Átvette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87551 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatt lévő 6 db önkormányzati tulajdonú lakásból, jelen előterjesztésben a fsz/8 és fsz/9 szám alatt, lévő per-, teher- és igénymentes lakások, valamint a hozzájuk tartozó földterület **külön-külön történő, önálló értékesítésére** tesztek javaslatot. A fennmaradó négy önkormányzati ingatlanrész elidegenítésére vonatkozó előterjesztést - a vonatkozó jogszabályi előírások alapján - a Képviselő-testület tárgyalja. Az ingatlanoknak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. Az ingatlanok értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzati alapellátást, tulajdonlása nem bír stratégiai jelentőséggel, a lakások és földterületek értékesítése az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető.

**A Budapest XV. kerület Dobó u. 12. ingatlanon elhelyezkedő elidegenítésre javasolt két db önkormányzati tulajdonú lakások becsült ingatlanforgalmi értéke 33.280.000 Ft. Könyvszerinti érték: 5.674.199 Ft (ebből 3.486.778,- telek és 2.187.421,- épület)**

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület Dobó u. 12. ingatlanról**

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	6/4
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	33/315, 32/315, 21/315, 32/315, 45/315, 35/315 (összesen: 198/315)
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	45/315, 35/315 (összesen: 80/315)
Megnevezés	Lakás és földterület ingatlanok
Telek területe	1209 m <sup>2</sup>
Építés éve	1900
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-3

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású.

## 1. Dobó utca 12. fsz. 8. sz. lakás

### A fsz. 8. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87551/0/A/8
Cím	Budapest XV. Dobó u. 12. fsz. 8.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	45 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: -szoba -konyha -fürdő -WC -hall
Közműellátottság	-vezetékes gáz -elektromos áram -víz- és csatorna
Állapot	felújított
Parkolás	közterületen

### A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	19.580.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +281.997,- Ft 2006-ban +6.259,- Ft 2018-ban +621.182,- Ft 2019-ben +1.213.580,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	159.240,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	675.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	216.000,- Ft/év
Várható megtérülési idő	12 év
Ingyatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	8.629.775,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.961.313,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.902.585,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 31.**

A lakásingatlanok koncentrálására vonatkozó koncepciónak megfelelően, önkormányzati tulajdonrész ingatlanon történő megszüntetése érdekében javasolt eladni.

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

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert  
- A lakás felújítása nem gazdaságos.

### Főépítész nyilatkozata

A rendelkezésünkre álló épület alaprajz alapján a lakások építési helyen belül helyezkednek el. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. **Az ingatlan elidegenítését javaslom.**

## 2. Dobó utca 12. fsz. 9. sz. lakás

### A fszt. 9. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87551/0/A/9
Cím	Budapest XV. Dobó u. 12. fsz. 9.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	35 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: -szoba -konyha -fürdő + WC
Közműellátottság	-vezetékes gáz -elektromos áram -víz- és csatorna
Állapot	karbantartott, felújítandó
Parkolás	közterületen

### A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	13.700.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2021. szeptember
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +156.565,- Ft 2006-ban +3.475,- Ft 2015-ben +221.257,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	170.520,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	1.750.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	168.000,- Ft/év
Várható megtérülési idő	nem megtérülő beruházás
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	8.629.775,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.525.465,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	284.836,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 31.**

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

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A lakás leromlott állagú,
- A lakás felújítása nem térülne meg.

### Főépítész nyilatkozata

*A telken elhelyezhető lakások száma maximum 4 rendeltetés lehet. A jelenleg ott álló rendeltetési egységek száma meghaladja a 4-et, mely a kialakult állapotra való tekintettel elfogadható. **A lakás elidegenítését javaslom.***

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 6. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint „A vételre történő kijelölestről 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 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. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor az államot (MNV Zrt.) minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

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 javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2021. október 13. „.....”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

**1. Mellékletek:**

1. számú melléklet: Dobó utca 12. fsz. 8. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Dobó utca 12. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Dobó utca 12. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés
4. számú melléklet: Dobó utca 12. fsz. 9. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Dobó utca 12. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Dobó utca 12. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2021. október 11.

Aláírás:.....



**3. Bizottságok:**

Pénzügyi Bizottság

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2021. október 12.

Aláírás:.....



**5. Jegyzői láttamozás:**

2021. október 12.

Aláírás:.....



**6. Meghívandók:**

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

**7. Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

### Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87551/0/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. fsz. 8. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 45 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant 19.580.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-ötszáznyolcvanezer forint áfamentes induló áron – a telekingatlanon elidegenítésre kijelölt valamennyi önkormányzati tulajdonú lakásingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - 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 28. (döntésre)

2021. január 15. (az ingatlanon elidegenítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal összehangolt árverés lebonyolítására )  
2022. április 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)
2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87551/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. fsz. 9. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 35 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant 13.700.000 Ft, azaz tizenhárommillió-hétszázezer forint áfamentes induló áron – a telekingatlanon elidegenítésre kijelölt valamennyi önkormányzati tulajdonú lakásingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - 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 28. (döntésre)

2021. január 15. (az ingatlanon elidegenítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal összehangolt árverés lebonyolítására )  
2022. április 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)  
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

### Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- 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 pont;
- 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. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §;

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2021 OKT 11.  
Átvette: 

Önényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....  
2021 OKT 11.  
.....hó .....-n

↓

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/61241/2021

2021.02.24

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87551/0/A/8 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Dobó utca 12. földszint, ajtó:8. 'felülvezérgát alatt'

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szemai hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		

lakás	45	1 0	45/315	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 50199/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50199/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50199/1/1998/98.02.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: 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: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

A/8

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Dobó utca 12		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 8.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	45
L 04		közös tulajdoni hányada:	45/315	
L 05	A lakásból résztulajdon:		45/315	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	7	L 13	m <sup>2</sup> :	21.6	
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:	7	L 23	m <sup>2</sup> :	13.9	
L 24		lako eloter:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	5.4	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	3.3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.7
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> :	44.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	44.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

A/8

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2019	2 123 018
L 43	Becsült érték	2019	6 571 759
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

A/8

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 281 997	281 997
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 6 259	288 256
L 42.3	Bruttó érték változás	2018	+ 621 182	909 438
L 42.4	Bruttó érték változás	2019	+ 1 213 580	2 123 018

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám:

87551

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Dobó utca 12
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m <sup>2</sup> : 1209
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség 1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám:

87551

/

## 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	2021		11 304 884
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		24 377 442
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1209
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 42.0
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:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2021	8 629 775
F 18	Becsült érték	2021	8 629 775

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 11 514 286	11 514 286
F 17.2	Bruttó érték változás	2010	- 1 197 486	10 316 800
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 18 711	10 298 089
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	+ 18 711	10 316 800
F 17.5	Bruttó érték változás	2021	- 1 687 025	8 629 775

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.23.



**Palota-Holding Zrt.**

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

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

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

**Budapest Főváros XV. Kerületi**

**Polgármesteri Hivatal**

**Jegyzői Iroda**

**Herczeg István**

**vagyongazdálkodási referens részére**

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

**BUDAPEST**  
**Bocskai utca 1-3.**

## **Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtalan címe: **Budapest XV. kerület Dobó utca 12. földszint 8.**

Hrsz: **87551/0/A/8**

Használati jellege (művelési ág): **lakás**

Alapterülete: **45 m<sup>2</sup>** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **összkomfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **45/315**

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap **nem tartalmaz bejegyzést**

A társasházi lakóépületekben **7 lakás** van, az ingatlanhoz **1209 m<sup>2</sup>** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **3 lakás** van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **166/315**

Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést: a külön tulajdonú helyiségek esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

Az ingatlan ismertetése A telken 1900-ban épült, utcafronton járdavonalra zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épített U alakú földszintes, magastető, részben alapincézett lakóház áll. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A két lakást a P-H Zrt majdnem teljesen felújította.

### Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

13.270.-Ft./hó x 12 hónap = 159 240.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (15.000.-Ft/m<sup>2</sup>) = 675 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>/hó) lakbérbevételek lehet számítani,

45 m<sup>2</sup> x 400.-Ft./m<sup>2</sup>/hó x 12 hó = 216 000.-Ft./év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 13.270.-Ft./hó x 12 hónap = 159 240.-Ft./év

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

56 760.-Ft./év

A beruházás 12 év alatt térülne meg.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. február 26.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató



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

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. földszint 8. sz. alatti, 87551/0/A/8  
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. február

## 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>7</b>
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. földszint 8.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**

Budapest XV. 87551/0/A/8

**Az értékelés célja:**

Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:**

Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**19.580.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió-  
ötszáznyolcvanezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**

2021. február 16.

**Az értékelés fordulónapja:**

2017. február 26.

**Az értékelés érvényessége:**

Három hónap

**Készítette:**

**Szabados András**

felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

01167/1992

### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87551/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dobó utca 12. szám földszint 8. 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 a lakás 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 Dobó utca Bethlen Gábor utca és Eötvös utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. 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, 224,225,296) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, utcára néző szobával rendelkezik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Dobó 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, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

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

A telken 1900-ban épült, utcafronton járdavonalra zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épített U alakú földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház áll. A társasházban 10 db lakás található. Az épület téglatermésű sávalapozással, a pincei falak téglatermésű vegyes falazattal, a felmenő falak téglatermésű függőleges teherhordó szerkezettel épültek, hosszfőfalas rendszerben. A fűdémszerkezet a pince felett poroszsüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszerkezet nyereg ill. félnyereg tető cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A tetőhéjalás előregeredett, beázik.

#### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dobó utca 12.  
földszint 8.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87551/0/A/8

tulajdoni hányada: 45/315

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 1209 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

172,7 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 45 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, utcai tájolású komfortos lakás. A lakás helyiségei:

szoba	21,60 m <sup>2</sup>
hall	13,79 m <sup>2</sup>
konyha	5,40 m <sup>2</sup>
fürdő	3,30 m <sup>2</sup>
WC	0,72 m <sup>2</sup>
összesen:	44,94 m <sup>2</sup>
kerekítve:	45 m <sup>2</sup>

A falak a szobában és a hallban vakoltak, festettek. Az egyéb helyiségekben  
festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a  
szobában és a hallban parketta. Az egyéb helyiségekben mázas kerámia. A  
burkolatok az egész lakásban felújított állapotúak, a parketta csiszolandó. A  
mellék helyiségek mázas kerámia burkolata újszerű állapotú. A konyhaszekrények  
újszerűek. A külső és belső ajtók és ablakok fa szerkezetűek újra mázolt, illesztett  
állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel  
rendelkezik a lakás, fűtése minicirkó radiátoros fűtőelemekkel, a melegvíz ellátás  
villanybojlerrel történik. A lakás állapota szinte teljesen felújított, beköltözhető, az  
elektromos rendszer is átvizsgálásra, felújításra került.

## **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 találok célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként 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 közepes állapotú lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

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

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

Az alapár: 435 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú. A lakás hosszabb ideje üresen áll.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

^ -

**Értékmódosító tényezők összesített hatása**

**0 %**



A forgalmi érték kiszámítása:

$$45 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,80 = 19.575.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **19.580.000,- Ft** azaz Tizenkilecmillió-ötszáznyolcvanezer forint.

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

**19.580.000,- Ft** azaz Tizenkilencmillió-ötszáznyolcvanezer  
forint.

A Bp. XV. Dobó utca 12. földszint 8. szám alatti 87551/0/A/8  
helyrajzi számon nyilvántartott öröklakás ingatlan értéke tehát:

**19.580.000,-Ft** azaz Tizenkilencmillió-  
ötszáznyolcvanezer 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. február 26.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap  
másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/61241/2021

2021.02.24

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87551/0/A/B helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Dobó utca 12. földszint, ajtó 8. "felülvezérgát alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	személyi hányad egész/Efél	tulajdoni forma
------------	---------------------------	--------------	-------------------------------	-----------------

lakás	45	1	0	45/315
-------	----	---	---	--------

Bejegyző határozat: 50199/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50199/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50199/1/1998/98.02.05

jogcím: eredeti felvétel

jogtípus: tulajdonos

név: 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

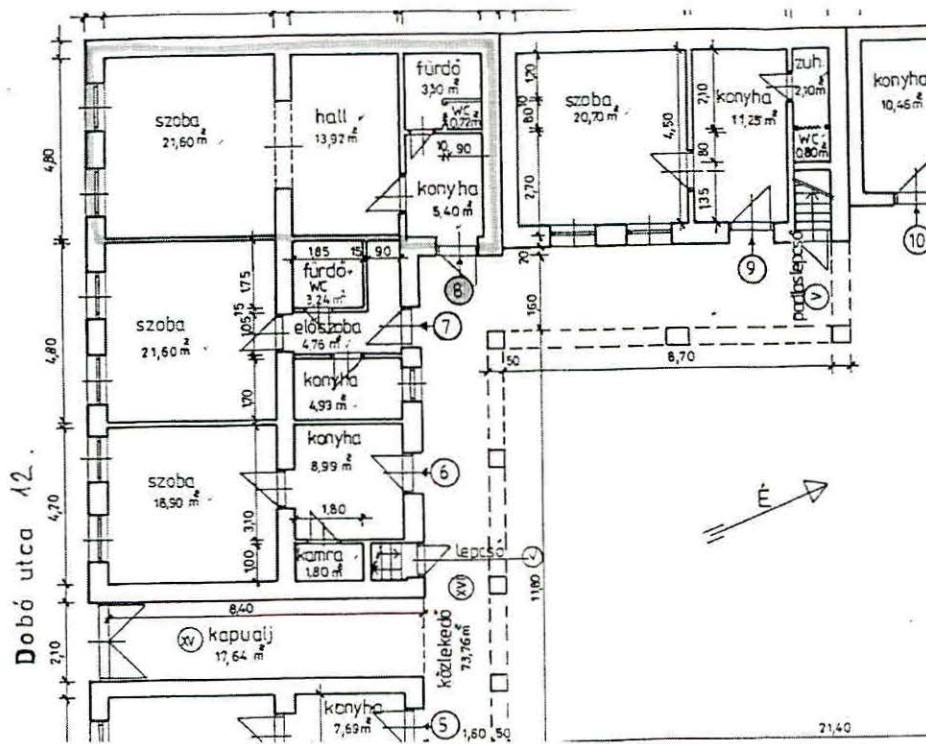
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S0303202102241004171q-124399953-1-124399962....> 2021.02.24.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:

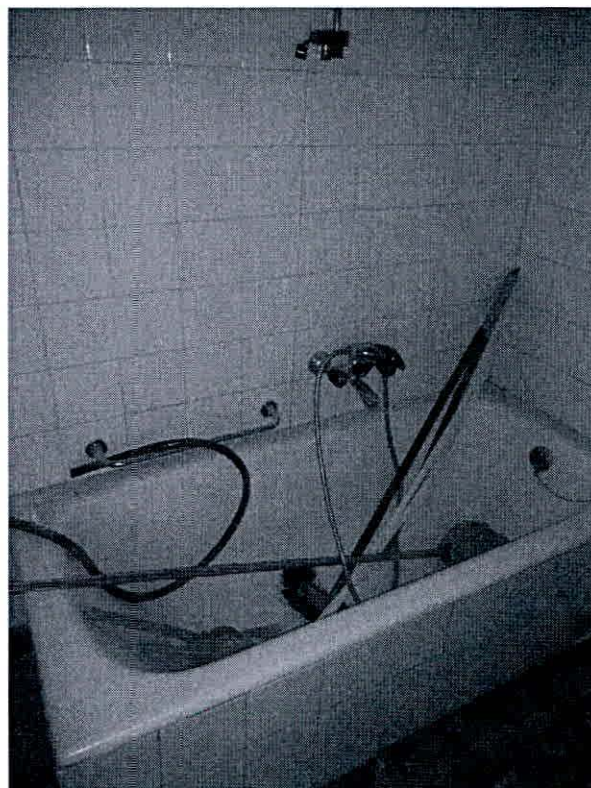
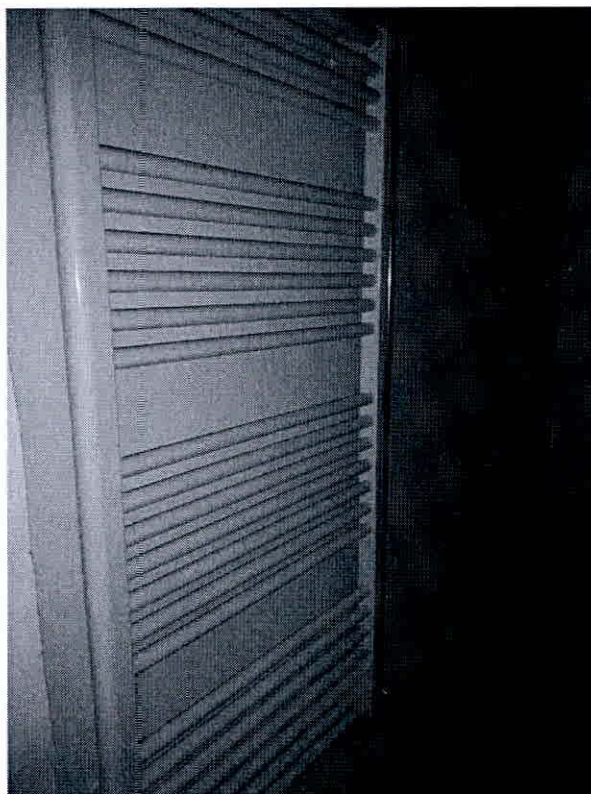


A lakás:



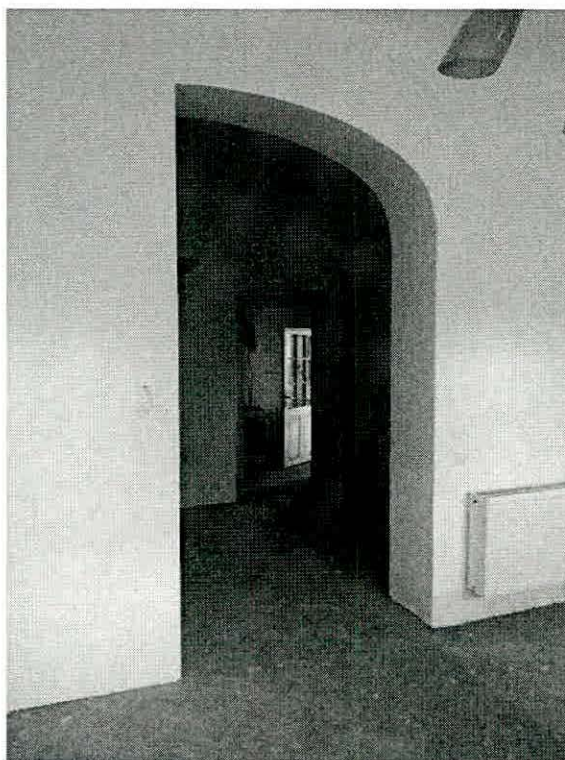












a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163362/2021

2021.05.25

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87551/0/A/9 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Dobó utca 12. földszint, ajtó:9. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	szemei hányad	tulajdoni felelősség
lakás	35	1 0	35/315	önkormányzat

Bejegyző határozat: 50199/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50199/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50199/1/1998/98.02.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

A/9

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Dobó utca 12		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 9.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	35
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/315	
L 05	A lakásból résztulajdon:		35/315	
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> :	20.7	
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> :	11.3	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	2.1
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	.8
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> :	34.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	34.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

A/9

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	381 297
L 43	Becsült érték	2015	3 772 822
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

A/9

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 156 565	156 565
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 475	160 040
L 42.3	Bruttó érték változás	2015	+ 221 257	381 297

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám:

87551

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Dobó utca 12
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1209
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám:

87551

I

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

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

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		11 304 884
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		24 377 442
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

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> :	1209
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 42.0
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:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2021	8 629 775
F 18	Becsült érték	2021	8 629 775

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 342

Helyrajzi szám: 87551

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 11 514 286	11 514 286
F 17.2	Bruttó érték változás	2010	- 1 197 486	10 316 800
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 18 711	10 298 089
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	+ 18 711	10 316 800
F 17.5	Bruttó érték változás	2021	- 1 687 025	8 629 775

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Hív.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

**BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Dobó utca 12. földszint 9.</b>	Hrsz: <b>87551/0/A/9</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>35/315</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1209</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>6</b>	<b>0</b>	<b>198/315</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Dobó utca Bethlen Gábor utca és Eötvös utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A telken 1900-ban épült, utcafronton járdavonalra zártosuló beépítéssel, és oldalhatárra épített U alakú földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház áll. A társasházban 10 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

<b>14.210</b>	Ft/hó	<b>170.520</b>	Ft/év
---------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

<b>50.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>1.750.000</b>	Ft
---------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

*legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>//hó) lakbérbevételekre lehet számítani*

<b>35 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>168.000</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**-2 520.-Ft/év**

**A beruházás soha nem térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. május 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

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

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. földszint 9. sz. alatti, 87551/0/A/9  
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. május

## 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>7</b>
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>



## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. földszint 9.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 87551/0/A/9

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

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

**A megállapított érték:**

**13.700.000,-Ft azaz Tizenhárommillió-  
hétszázezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2021. május 17.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2021. május 28.

**Az értékelés érvényessége:**  
Három hónap

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Boeszkai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87551/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dobó utca 12. szám földszint 9. ajtó alatti önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan üres, beköltözhető állapotú 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 üres lakás 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 Dobó utca Bethlen Gábor utca és Eötvös utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. 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, 224,225,296) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, utcára néző szobával rendelkezik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Dobó 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, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

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

A telken 1900-ban épült, utcafronton járdavonalra zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épített U alakú földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház áll. A társasházban 10 db lakás található. Az épület téglatermészkő sávalapozással, a pincei falak téglatermészkő vegyes falazattal, a felmenő falak téglatermészkő független teherhordó szerkezettel épültek, hosszfőfalas rendszerben. A földémszerkezet a pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszerkezet nyereg ill. félnyereg tető cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A tetőhéjalás előrepedett, beázik.

#### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dobó utca 12. földszint 9.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87551/0/A/9

tulajdoni hányada: 35/315

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 1209 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

134,3 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 35 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 tájolású komfortos lakás. A lakás helyiségei:

szoba	20,70 m <sup>2</sup>
konyha	11,25 m <sup>2</sup>
Zuhany	2,10 m <sup>2</sup>
WC	0,80 m <sup>2</sup>
összesen:	34,85 m <sup>2</sup>
kerekítve:	35 m <sup>2</sup>

A falak a szobában, festettek. A konyhában és a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap. Az egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok az egész lakásban karbantartott, felújítandó állapotúak. A külső és belső ajtók és ablakok fa szerkezetűek felújítandó állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral, a melegvíz ellátás villanybojlerrel történik. A lakás állapota karbantartott/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.

Összehasonlító adatként 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 közepes állapotú lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

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

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

Az alapár: 435 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú. A lakás hosszabb ideje üresen áll.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

- a lakás műszaki állapota: - 10 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása - 10 %**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$35 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 = 13.702.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **13.700.000,- Ft azaz Tizenhárommillió-hétszázézer forint.**

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

**13.700.000,- Ft azaz Tizenhárommillió-hétszázézer forint.**

A Bp. XV. Dobó utca 12. földszint 9. szám alatti 87551/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott öröklakás ingatlan értéke tehát:

**13.700.000,-Ft azaz Tizenhárommillió-  
hétszázézer forint.**

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

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

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

**Budapest, 2021. május 28.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*



tulajdoni lap  
másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatali Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bemnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Céltel: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163362/2021

2021.05.25

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87551/0/A/9 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER., Dobó utca 12. földszint, ajtó: 9. "Északi-víznyelő alatt"

L R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	szemei hányad	tulajdoni Ért.
------------	------------------------	--------------	---------------	----------------

lakás	35	1 0	35/315	ökörméretű
-------	----	-----	--------	------------

Bejegyző határozat: 50199/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50199/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

H R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 50199/1/1998/98.02.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNHORMONYZAT

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

H R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

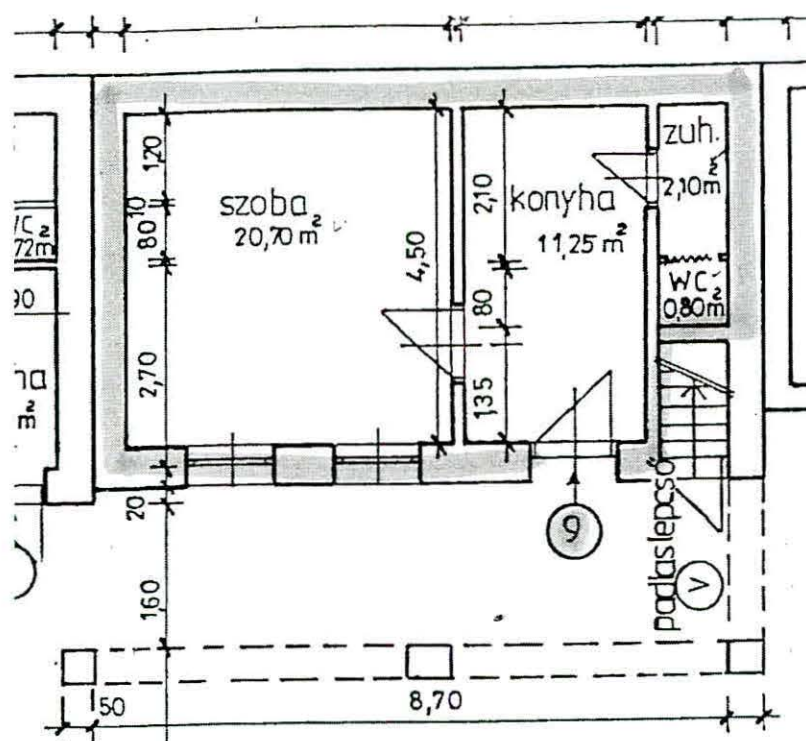
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520210525135005uq-145521508-1-145521517....> 2021.05.25.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:





A lakás:



