

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV., Bocskai utca 86. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

2022. NOV 30.
Átvette:.....

A Budapest XV. kerület Bocskai út 86. szám alatti épületben két lakás és egy nem lakáscélú üzlethelyiség található. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87178/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 86. szám földszinten található 195 m² nagyságú üzlethelyiség és a Budapest XV. kerület, belterület, 87178/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 86. fsz. 2. szám alatti, 87 m² nagyságú lakás a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdona. A földszint 1. szám alatti lakás magántulajdonban áll.

Az üzlethelyiséget határozott időtartamra 2017. március 1-től 2027. február 28-ig - a 83/2017. (II.28.) ök. számú határozat alapján - az 1992. óta működő, középsúlyos értelmi fogyatékos és halmozottan sérült gyermekek, fiatalok és felnőttek fejlesztésével, önálló életvitelének segítségével, valamint családjaik támogatásával foglalkozó Értelmi Fogyatékosok Fejlődését Szolgáló Magyar Down Alapítvány (továbbiakban: Down Alapítvány) bérel jelenleg 27.884 Ft + ÁFA/hó összegért.

A Down Alapítvány a megváltozott munkaképességű személyek foglalkoztatásával és ellátásával kapcsolatos jövőbeni terveik megvalósításához, 2022. november 23-án vételi szándékot nyújtott be az Önkormányzathoz az általa bérelt nem lakáscélú helyiség és a szomszédos földszint 2. szám alatt található lakás megvásárlása érdekében.

Az önkormányzati tulajdoni hányad jelenleg 282/328, ami az értékesítést követően megszűnik.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke 112.460.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 12.143.209 Ft (ebből: 11.376.293 Ft telek, 766.916 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bocskai utca 86. ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/1
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	87/328, 195/328 (összesen: 282/328)
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad	282/328
Megnevezés	Lakás és üzlethelyiség
Telek területe	827 m ²
Építés éve	1930
Épület szintjei	földszintes, részben alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1

A társasházi alapító okirat szerint a **tulajdonostársaknak elővásárlási joguk VAN.**

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Bocskai utca és az Arany János utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkednek el, megfelelő méretű és alakú saroktelken, teljesen sík területen. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

Bocskai utca 86. fsz. 2. sz. lakás

A fsz. 2. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV., 87178/0/A/2
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 86. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	87 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	8 helyiségből áll: - 2+fél szoba - előszoba - konyha - kamra - fürdő - fürdő+WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Kedvező alaprajzú, jó adottságú lakás, gépészete, burkolatai felújítást igényelnek.
Parkolás	közterületen

A fsz. 2. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	50.290.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 154.626 Ft 2004-ben + 18.000 Ft 2006-ban + 4.500 Ft
Ingalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.376.293 Ft
Ingalanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	3.521.138 Ft
Épület könyvszerinti értéke	100.075 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. október 28.**

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, utcai ablakkal rendelkező lakás. A burkolatok lelakott, felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése vegyes tüzelésű kazánnal, radiátorokkal, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. Kedvező alaprajzú, jó adottságú lakás, gépészete, burkolatai felújítást igényelnek.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert
- *gépészete, burkolatai felújítást igényelnek. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.*

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 5 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben a sarok telken megengedett 40%-os értéket, így bővítés csak a meglévő épület tömegén belül lehetséges. A tulajdonosváltást követően az övezetben az üzlet és a lakás használata továbbra is lehetséges. Az épület a Budapest XV. kerület településképvédelméről szóló 21/2017.(IX.29.) ök. rendelet szerint egyedi védettséggel nem érintett, de védett településrészben belül helyezkedik el. **Az üzlet és a lakás elidegenítését javaslom, annak településrendezési akadálya nincs.**

Bocskai utca 86. fsz.-i üzlethelyiség

A fsz.-i üzlethelyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV., 87178/0/A/3
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 86. fsz.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Helyiség területe	195 m ²
Komfortfokozat	-
Helyiségek száma, funkciója	2 helyiségből áll: - üzlethelyiség - pinceszinti tároló
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos, felújítandó állapotú
Parkolás	közterületen

Az üzlethelyiség pénzügyi paraméterei

Helyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	62.170.000 Ft áfamentes
Helyiség utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Helyiség bruttó értékváltozása	2003-ban + 573.374 Ft 2010-ben + 461.250 Ft
Ingtatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	11.376.293 Ft
Helyiségre eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	7.855.155 Ft
Épület könyvszerinti értéke	666.841 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. október 28.**

A helyiséget a bérlő 2016-17-ben teljesen felújította, átalakította. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók műanyag, ill. fa szerkezetűek, újszerű állapotban. Pinceszinten a falak vakoltak, a padozaton mázas kerámia. Elektromos áram, vezetékes gáz és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik az ingatlan, fűtése gázcirkóval, radiátorokkal, melegvíz ellátása villanybojlerrel történik.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja bérlő részére, mert
- A helyiséget a bérlő 2016-17.-ben teljesen felújította, átalakította.

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 5 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben a sarok telken megengedett 40%-os értéket, így bővítés csak a meglévő épület tömegén belül lehetséges. A tulajdonosváltást követően az övezetben az üzlet és a lakás használata továbbra is lehetséges. Az épület a Budapest XV. kerület településképvédelméről szóló 21/2017.(IX.29.) ök. rendelet szerint egyedi védettséggel nem érintett, de védett településrészben belül

helyezkedik el. **Az üzlet és a lakás elidegenítését javaslom, annak településrendezési akadályá nincs.**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdése szerint „*Üzleti vagyon esetén, ha a szerződés tárgya több vagyonelem, az értékhatár - és erre tekintettel a tulajdonosi jog gyakorlójának - meghatározására a vagyonelemek együttes vagyonkataszteri nyilvántartási értéke az irányadó.*”

Az ingatlanok elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket 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) tartalmazza.

1. A Budapest XV. kerület, Bocskai u. 86. fsz. 2. szám alatti **lakás** elidegenítése.

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

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

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.*”

A Rendelet 14. § (1a) bekezdése szerint „*A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt elérő árverés, nyilvános pályázati értékesítés során, az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekében történő hasznosítás esetén magánszemélyt, helyi közösséget, társasházi lakóközösséget, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozót vagy gazdasági társaságot, számukra és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény esetén elővásárlási jog illeti meg*”

2. A Budapest XV. kerület, Bocskai u. 86. szám földszinti **üzlethelyiség** elidegenítése.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint „*A kérelemre, eladásra kijelölt helyiséget elővásárlási joga alapján a bérlőnek kell vételre felajánlani.*”

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

(7) bekezdés „Elidegenítéskor az értébecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdése alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A Down Alapítvány által végzett társadalmilag kiemelkedően hasznos tevékenység ismeretében, a leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek a Bocskai utca 86. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatását és a nyertes ajánlati áron - a Rendelet szerinti elővásárlási jogosultság biztosításával - a Down Alapítvány részére történő értékesítését.

Javaslom továbbá a Bocskai utca 86. fsz.-i üzlethelyiség elidegenítésre történő kijelölését és 62.170.000 Ft áfamentes áron a Down Alapítvány részére történő elidegenítését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. november 30.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Bocskai u. 86. fsz. 2. és üzlethelyiség vételi szándéknyilatkozat
2. számú melléklet: Bocskai u. 86. fsz. 2. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
3. számú melléklet: Bocskai u. 86. fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
4. számú melléklet: Bocskai u. 86. fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés
5. számú melléklet: Bocskai u. 86. fsz. üh. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
6. számú melléklet: Bocskai u. 86. fsz. üh. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
7. számú melléklet: Bocskai u. 86. fsz. üh. PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. november 30.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

Kerületfejlesztési Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. november 30.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2022. november 30.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87178/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 86. szám földszinten található 195 m² nagyságú üzlethelyiség megnevezésű, 195/328 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelem tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyónként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 15. (elfogadásra)

döntést követő negyedév vége (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87178/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 86. fsz. 2. szám alatti lakás megnevezésű, 87 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 50.290.000 Ft, azaz ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti és az eredményes árverés befejezését követően megállapított legmagasabb ajánlati áron az Értelmi Fogyatékosok Fejlődését Szolgáló Magyar Down Alapítvány (székhely: 1145 Budapest, Amerikai út 14.) részére elővásárlási jogot biztosít.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 15. (döntésre)

2023. január 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. február 28. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87178/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 86. fsz. alatti üzlethelyiség megnevezésű, 195 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 62.170.000 Ft, azaz hatvankettőmillió-egyszázhetvenezer forint áfamentes áron Az Értelmi Fogyatékosok Fejlődését Szolgáló Magyar Down Alapítvány (székhely: 1145 Budapest, Amerikai út 14.) részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adás-vételi szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 15. (döntésre)
2023. február 28. (az adás-vételi szerződés megkötése)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

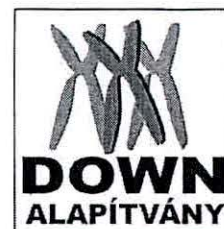
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdés, 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, 3/A. § (1) és (2) bekezdés, 4. § (1) és (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 14. § (1a) bekezdés, 15. §, 19. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Az Értelmi Fogyatékosok Fejlődését Szolgáló Magyar

DOWN ALAPÍTVÁNY

1145 Budapest, Amerikai út 14. E-mail: down@downalapitvany.hu
 Tel.: 363-63-53 Tel./fax: 273-11-70 Adószám: 18005282-1-42
 Bankszámlaszám: UniCredit Bank 10918001-00000013-38730007



Cserdiné Németh Angéla
 polgármester

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata
 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Hivatal		
Iktatószám	2 / H24-5	2022
2022. NOV. 28.		
Előszám	Melléklet	Ügyintéző
	-	N.M.

Iktatószám: 103036

Fegyver' hoda!
 Kovács legy!
 Kétan ügy a világs
 egyes kiteret folytatón ki!
 2022. 11. 28. Csokol

Tárgy: Végleges szándéknyilatkozat benyújtása ingatlanok vásárlására

Tisztelt Polgármester Asszony!

A 2022. november 14-ei keltezésű levelére reagálva arról tájékoztatom, hogy a Bocskai u. 86. fsz. 2 szám alatti lakás (vételára: 50.290.000 Ft) és a Bocskai u. 86. fsz. 3 szám alatti üzlethelyiség (nettó vételára 62.170.000 Ft) vonatkozásában írásban is megerősítjük vételi szándékunkat. A Down Alapítvány terveiben a két megvásárolandó ingatlan fontos szerepet töltene be az ügyfeleink ellátásában és a megváltozott munkaképességű személyek foglalkoztatásában, ezért bizakodunk abban, hogy a képviselő-testület is támogatja majd a részünkre történő eladást, bizalmat szavazva annak a munkának, amit az immáron 30 éves Down Alapítvány tesz a fogyatékos emberekért.

Budapest, 2022. 11. 23

Tisztelettel:



DOWN Alapítvány
 1145 Bp., Amerikai út 14.
 Tel.: 788-2513
 Tel.: 363-6353
 Asz.: 18005282-1-42

Dr. Gruiz Katalin
 kuratóriumi elnök
 Down Alapítvány,
 1145 Budapest, Amerikai út 14.

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: 8000004/344915/2022

2022. 10. 26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87178/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 86. Földszint. ajtó:2. *felülvizsgálat alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	87	2 1	87/328	önkormányzati

Bejegyző határozat: 107381/1/1998/98.05.04

1. bejegyző határozat: 107381/1/1998/98.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107381/1/1998/98.05.04

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: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

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 ² : <input type="text"/>	827
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:		#: 47.0
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 közcset.	6
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 521 138
F 18	Becsült érték	2019	3 521 138

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 11 376 293	11 376 293
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 7 855 155	3 521 138

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.NOV.28.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám:

87178

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Bocskai utca 86
I 05		Út, utca, házszám:	Arany János utca 26
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² : 827
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 bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám:

87178

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
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	2019		12 588 043
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		53 496 043
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca 86			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	87	
L 04		közös tulajdoni hányada:	87/328		
L 05	A lakásból résztulajdon:	87/328			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1	
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:	Villanyboiler		5	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	59.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :	9.8	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	5.5	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	6.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	3.2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :		
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.4
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:	1	L 38	m ² :	1.4	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	87.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	87	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

A/2

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	177 126
L 43	Becsült érték	2004	12 712 626
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

A/2

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 154 626	154 626
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 18 000	172 626
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 4 500	177 126

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 Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <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 |

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Bocskai utca 86. földszint 2.	Hrsz: 87178/0/A/2
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	87/328
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
87 m²	2	1	összkomfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
2	1	827	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
1	1	282/328

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon mindkét utcára járdavonalra és oldalhatárra hézagosan zárt sorú beépítéssel földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóépület épült 1930-ban. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása téglalap sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, égetett nagyméretű agyagtéglából épült. A földem a pince felett poroszsüveg boltozat, a zárófödém borított gerendafödém padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék háromállószerűes kötőgerendás kontyolt nyeregtető, cserép fedéssel.

A lakás 87 m²-es összkomfortos lakás, nyolc helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	29,76 m ²	
	szoba	29,76 m ²	
	félszoba	9,83 m ²	
	előszoba	5,47 m ²	
	konyha	6,72 m ²	
	fürdőszoba	3,15 m ²	
	kamra	1,35 m ²	
	fürdő + WC	1,44 m ²	
	összesen:	87,48 m ²	kerekítve: 87 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha, fürdő és WC helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban parketta, az előszobában PVC, a vizes helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése vegyes tüzelésű kazánnal, radiátorokkal, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. Kedvező alaprajzú, jó adottságú lakás, gépészete, burkolatai felújítást igényelnek.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését a szomszédos ingatlan bérlője részére.**

Budapest, 2022. október 28.

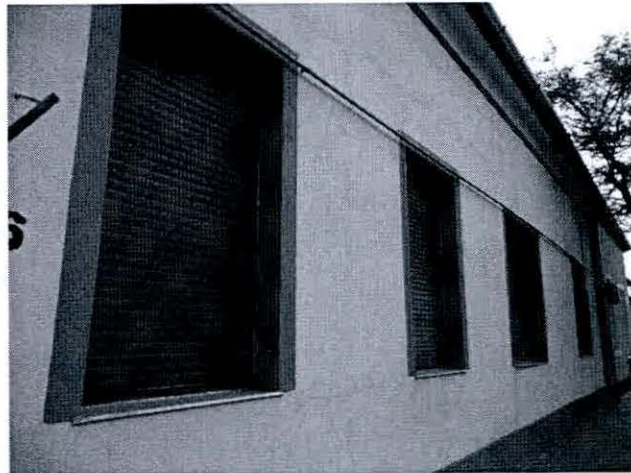
Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 86. földszint 2. sz. alatti,
87178/0/A/2 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. október

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca 86. földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87178/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

50.290.000,-Ft azaz Ötvenmillió-
kettőszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. október 26.

Az értékelés fordulónapja: 2022. október 28.

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. 87178/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 86. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalva részén, a Bocskai utca és az Arany János utca sarkán, 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 autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, utcai ablakkal rendelkező lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, mindkét utcára megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 827 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon mindkét utcára járdavonalra és oldalhatárra hézagosan zárt sorú beépítéssel földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóépület épült 1930-ban. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása téglalap sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, égetett nagyméretű agyagtéglából épült. A földem a pince felett poroszsüveg boltozat, a záróföldem borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék háromállású kötégerendás kontyolt nyeregtető, cserép fedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	1153 Budapest XV. ker. Bocskai utca 86. földszint 2.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87178/0/A/2
tulajdoni hányada:	87/328
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	827 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	219,4 m ²
ingatlan alapterülete:	87 m ²
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

Az 1997 november 5-én kelt Társasháztulajdont alapító okirat szerint:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kivülállót” előzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A lakás 87 m²-es összkomfortos lakás, nyolc helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	29,76 m ²	
	szoba	29,76 m ²	
	félszoba	9,83 m ²	
	előszoba	5,47 m ²	
	konyha	6,72 m ²	
	fürdőszoba	3,15 m ²	
	kamra	1,35 m ²	
	fürdő + WC	1,44 m ²	
	összesen:	87,48 m ²	kerekítve: 87 m ²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha, fürdő és WC helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban parketta, az előszobában PVC, a vizes helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése vegyes tüzelésű kazánnal, radiátorokkal, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. Kedvező alaprajzú, jó adottságú lakás, gépészete, burkolatai felújítást igényelnek.

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 felújítást igénylő állapotú.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Klebelsberg Kúnó utca	68	587	0	-10	528
Bp. XV. Bartók Béla utca	72	660	0	-10	594
Bp. XV. Rákospalotai Körvasút sor	58	733	0	-10	660
Bp. XV. Magyar utca	50	638	0	-10	574
Bp. XV. Rákospalota	88	591	0	-10	532
<i>Átlag:</i>					578

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

Az alapár: 578 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítást igénylő állapotú. Erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

kedvező alaprajzú és adottságú lakás kis albetétszámú kertes társasházban:

+ 5%

Értékcsökkentő tényezők:

felszívódó falnedvesedés

-5 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása

0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$87 \text{ m}^2 \times 578.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 50.286.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **50.290.000,- Ft** azaz **Ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

50.290.000,- Ft azaz **Ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Bocskai utca 86. földszint 2. szám alatti 87178/0/A/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

50.290.000,-Ft azaz Ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer 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.

Budapest, 2022. október 28.

Készítette:

Szabados András
felső szintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

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., Homoktér tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző művelet

Megrendelés szám: 8000004/344915/2022

2022. 10. 26

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87178/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 96. Földszint, ajtó:2. *Értékvizsgálat alapú

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

lakás	87	2 1	87/128	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 107381/1/1998/98.05.04

1. bejegyző határozat: 107381/1/1998/98.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107381/1/1998/98.05.04

jogcím: eredeti érvétől

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

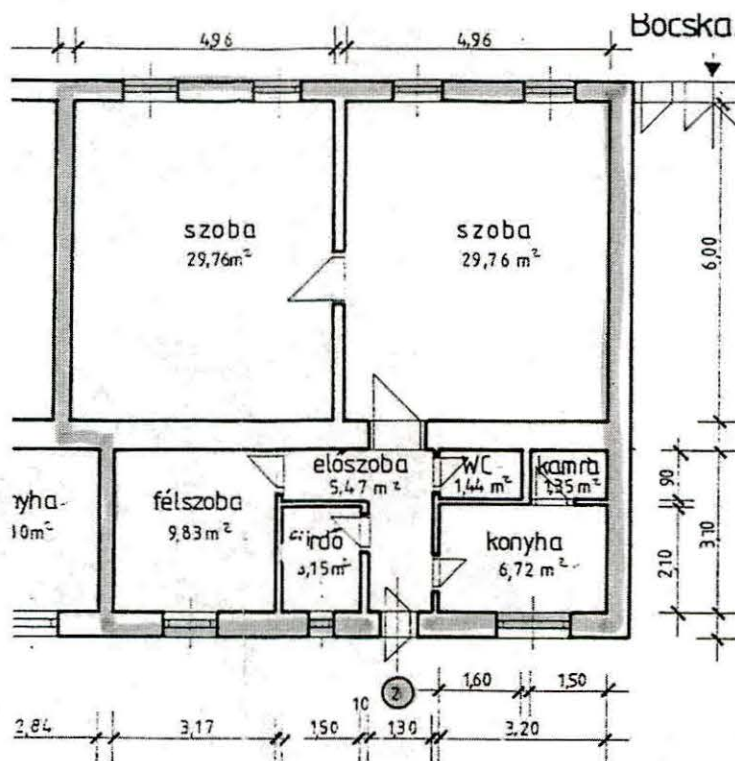
Nem hiteles tulajdoni lap

https://www3.takarnekt.hu/tulajdoni/S030320221026152106ba_150380630_1_150380630 2022. 10. 26

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



A ház bejárata:



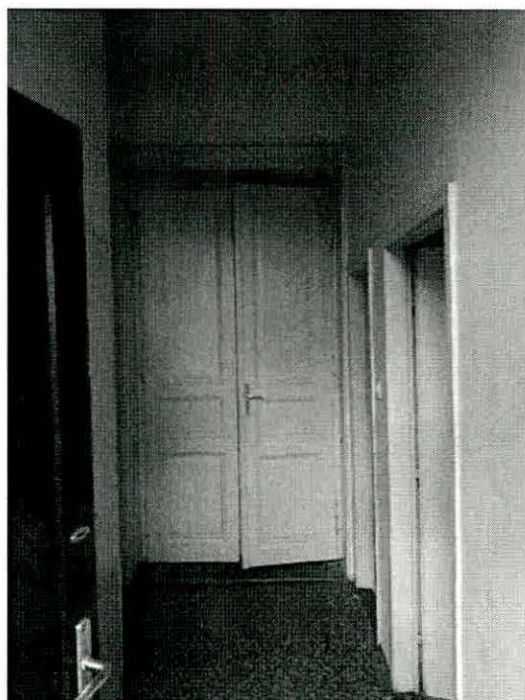
Az ingatlan kertje:

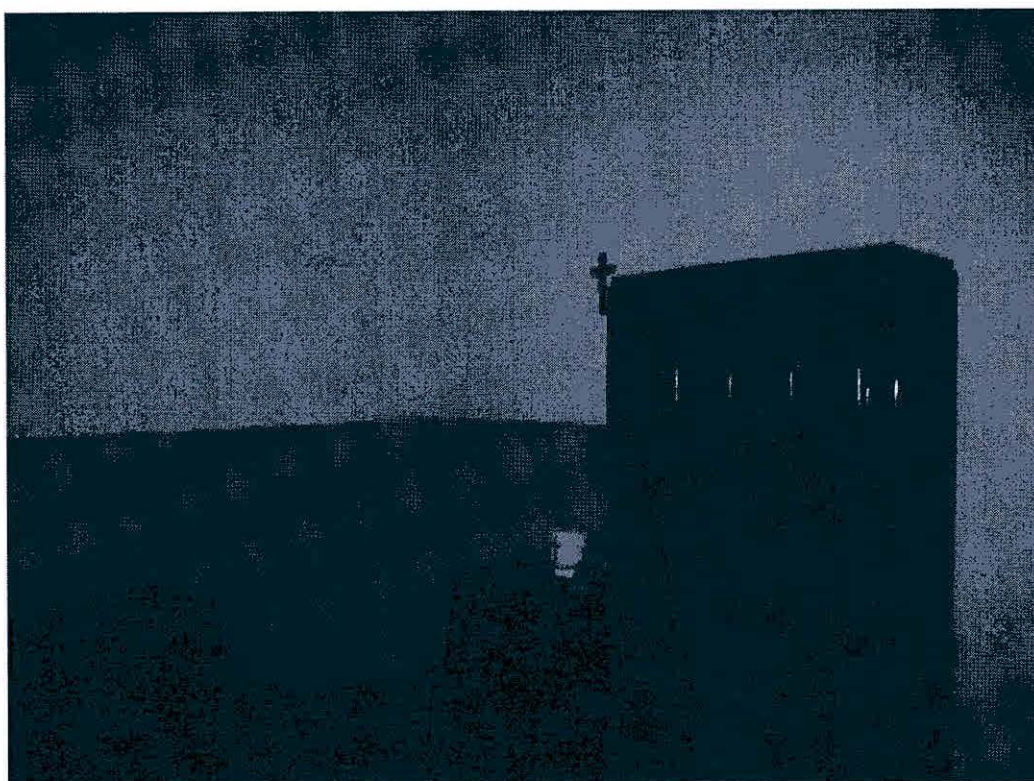


A lakás bejárata:

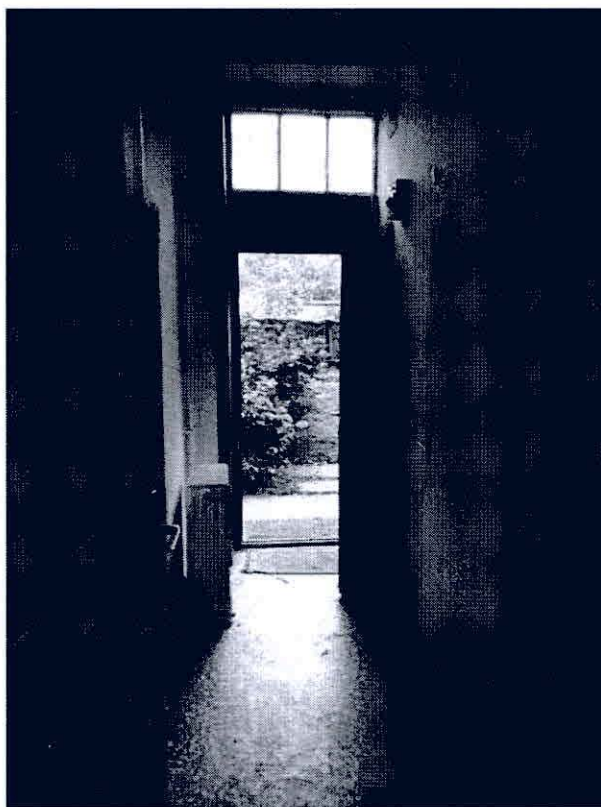


A lakás:



















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: 8000004/344917/2022

2022. 10. 26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87178/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 86. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Üzlethelyiség	195	0 0	195/328	önkormányzati

Bejegyző határozat: 107381/1/1998/98.05.04

1. bejegyző határozat: 107381/1/1998/98.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107381/1/1998/98.05.04

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: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

Sorszám: 2

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 ² : <input type="text"/>	
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:		%: 47.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	7 855 155
F 18	Becsült érték	2019	7 855 155

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 7 855 155	7 855 155

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám:

87178

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 86
I 05		Út, utca, házsám:	Arany János utca 26
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² :	827
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 : <input type="text"/> 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 bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám:

87178

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
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	2019		12 588 043
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		53 496 043
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

A/3

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Bocskai utca 86		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	vegyesker.		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok	12313	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	195
B 06		közös tulajdoni hányada:	195 / 328	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	195 / 328		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	65.2
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	4
B 12		alapterülete:	m ² :	57.1
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	3
		alapterülete:	m ² :	72.9
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 195.2		
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
B 16	Fűtési mód:	központi fűtés		3
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2010	1 034 624
B 19	Becsült érték	2010	29 407 124
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 3

Helyrajzi szám: 87178

A/3

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 573 374	573 374
B 18.2	Bruttó érték változás	2010	+ 461 250	1 034 624

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.NOV.28.


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 Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <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 |

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási csoportvezető

részére

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú helyiségről)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Bocskai utca 86. földszint	Hrsz: 87178/0/A/3
Használati jelleg (művelési ág):	üzlethelyiség	195/328
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	földszint	fél szobák száma	komfort fokozat
195 m²	122 m²	73 m²	
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
2	1	827	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
1	1	282/328

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon mindkét utcára járdavonalra és oldalhatárra hézagosan zártosuló beépítéssel földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóépület épült 1930-ban. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása téglalap sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése elöregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, égetett nagyméretű agyagtéglából épült. A földem a pince felett poroszsüveg boltozat, a zárófödém borított gerendafödém padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék háromállószerűes kötőgerendás kontyolt nyeregtető, cserép fedéssel.

Az üzlethelyiség utcai (sarki) bejáratú, földszinten 122 m² alapterületű, a helyiségben levő lejáraton megközelíthető 73 m² pinceszinti tárolóval.

összesen: 195 m²

A falak a földszinten vakoltak, festettek, a konyha, fürdő és WC helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton az utcafronti helyiségekben laminált lap, egyebekben mázas kerámia. A helyiséget a bérlő 2016-17-ben teljesen felújította, átalakította. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók műanyag ill. fa szerkezetűek, újszerű állapotban. Pinceszinten a falak vakoltak, a padozaton mázas kerámia. Elektromos áram, vezetékes gáz és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik az ingatlan, fűtése gázcirkóval, radiátorokkal, melegvíz ellátása villanybojlerrel történik.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üzlethelyiség értékesítését a bérlő részére.**

Budapest, 2022. október 28.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 86. földszint alatti,
87178/0/A/3 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő üzlethelyiség
ingatlanról.



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. október

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	Az üzlethelyiség bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	11
7.	mellékletek:	12

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca 86. földszint

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87178/0/A/3

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

62.170.000,-Ft azaz Hatvankettőmillió-egyszázhetvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. október 26.

Az értékelés fordulónapja: 2022. október 28.

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. 87178/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 86. szám földszint alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti és pinceszinti üzlethelyiség 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 és az Arany János utca sarkán, 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 megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal, utcai ablakkal rendelkező lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. 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

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, mindkét utcára megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 827 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon mindkét utcára járdavonalra és oldalhatárra hézagosan zárt sorú beépítéssel földszintes, magastető, részben alapincézett lakóépület épült 1930-ban. Az épület hagyományos hosszfófalas téglalap építésű. Alapozása téglalap sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, égetett nagyméretű agyagtéglából épült. A földem a pince felett poroszsüveg boltozat, a záróföldem borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék háromállószerű kötőgerendás kontyolt nyeregtető, cserép fedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	1153 Budapest XV. ker. Bocskai utca 86. földszint
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87178/0/A/3
tulajdoni hányada:	195/328
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	üzlethelyiség
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	827 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	491,7 m ²
ingatlan alapterülete:	195 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	Magyar Dawn Alapítvány.

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

Az 1997 november 5-én kelt Társasháztulajdont alapító okirat szerint:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” előzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az üzlethelyiség utcai (sarki) bejáratú, földszinten 122 m² alapterületű, a helyiségben levő lejáraton megközelíthető 73 m² pinceszinti tárolóval.

összesen: 195 m²

A falak a földszinten vakoltak, festettek, a konyha, fürdő és WC helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton az utcafronti helyiségekben laminált lap, egyebekben mázas kerámia. A helyiséget a bérlő 2016-17-ben teljesen felújította, átalakította. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók műanyag ill. fa szerkezetűek, újszerű állapotban. Pinceszinten a falak vakoltak, a padozaton mázas kerámia. Elektromos áram, vezetékes gáz és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik az ingatlan, fűtése gázcirkóval, radiátorokkal, melegvíz ellátása villanybojlerrel történik. Mivel a bérlő az ingatlanon teljes felújítást végzett, átlagos, felújítandó állapotú ingatlanként értékelem.

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 üzlethelyiséget átlagos, felújítást igénylő állapotúként értékelem. Külön értékelem a földszinti és a pinceszinti területeket.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Földszinti ingatlanrész:

A vizsgált ingatlanok mind utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségek a XV. kerület, és a környező külvárosi kerületek hasonló részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. IV. Váci út közelében	166	596	0	-10	536
Bp. IV. Görgey Artúr utca	103	660	0	-10	594
Bp. XVI. Veres Péter út	102	667	0	-10	600
<i>Átlag:</i>					577

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

Az alapár: 577 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon a bérlő teljes felújítást végzett, ezért átlagos, felújítandó állapotú ingatlanként értékelem.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

felújítandó állapot -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -15 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$122 \text{ m}^2 \times 577.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 59.834.900,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **59.830.000,- Ft** azaz Ötvenkilencmillió-nyolcszázharmincezer forint.

A földszinti ingatlanrész forgalmi értéke tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

59.830.000,- Ft azaz **Ötvenkilencmillió-nyolcszázharmincezer forint.**

Pinceszinti ingatlanrész:

A vizsgált ingatlanok mind raktárhelyiségek a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.
Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Adria utca	36	50	0	-10	45
Bp. XV. Aulich Lajos utca	15	27	0	-10	24
Bp. XV. Szentmihályi út	10	30	0	-10	27
Átlag:					32

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

Az alapár: 32 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon a bérlő teljes felújítást végzett, ezért átlagos, felújítandó állapotú ingatlanként értékelem.

Értéknövelő tényezők:

-

Értécsökkentő tényezők:

-

Értékmódosító tényezők összesített hatása

0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$73 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 2.336.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 2.340.000,- Ft azaz Ötvenkilencmillió-nyolyszázharmincezer forint.

A pinceszinti ingatlanrész forgalmi értéke tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.340.000,- Ft azaz Kettőmillió-háromszáznegyvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 86. földszint alatti 87178/0/A/3 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke tehát:

62.170.000,-Ft azaz Hatvankettőmillió-egyszázhetvenezer 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.

Budapest, 2022. október 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyron értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
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 Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bonyhák tér 5 1590 Budapest, P. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márkát
Megrendelés szám: 9000004/344917/2022
2022.10.26

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület: 87178/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 86. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szemesi hányad	tulajdoni form.
Üzlethelyiség	195	0 0	195/320	önkormányzat
Bejegyző határozat:	107381/1/1990/90.05.04			

1. bejegyző határozat: 107381/1/1990/90.05.04

Társasház

A: alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107381/1/1990/90.05.04

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonon

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

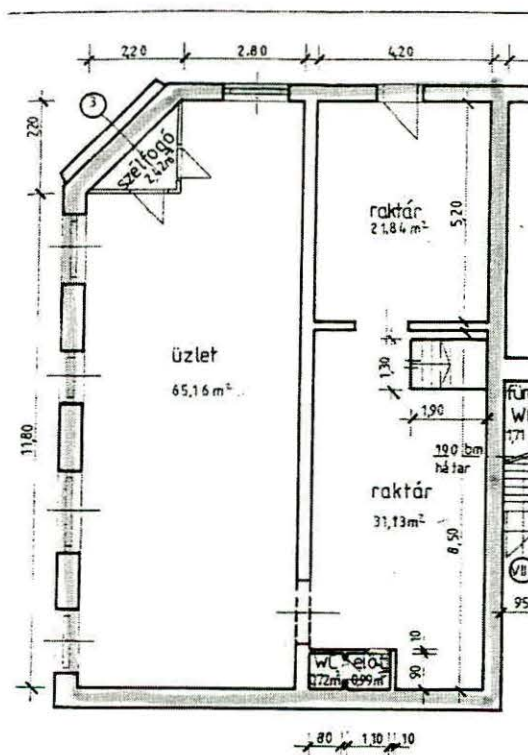
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tuljan/S030320221026152106ba-150389630-2-150389717> 2022.10.26

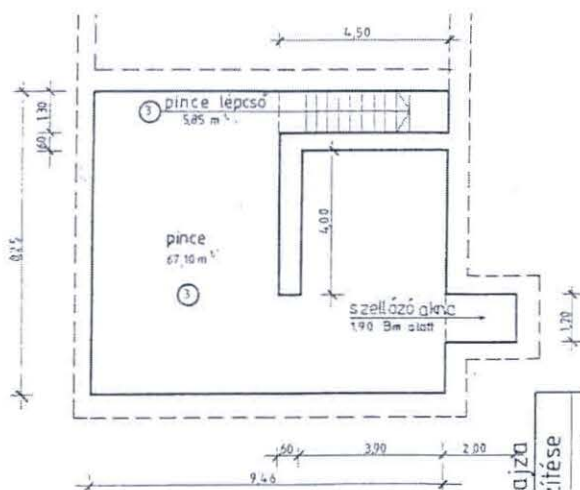
térkép:



A helyiség földszinti alaprajza:



A helyiség pinceszintű alaprajza:



Környezet:



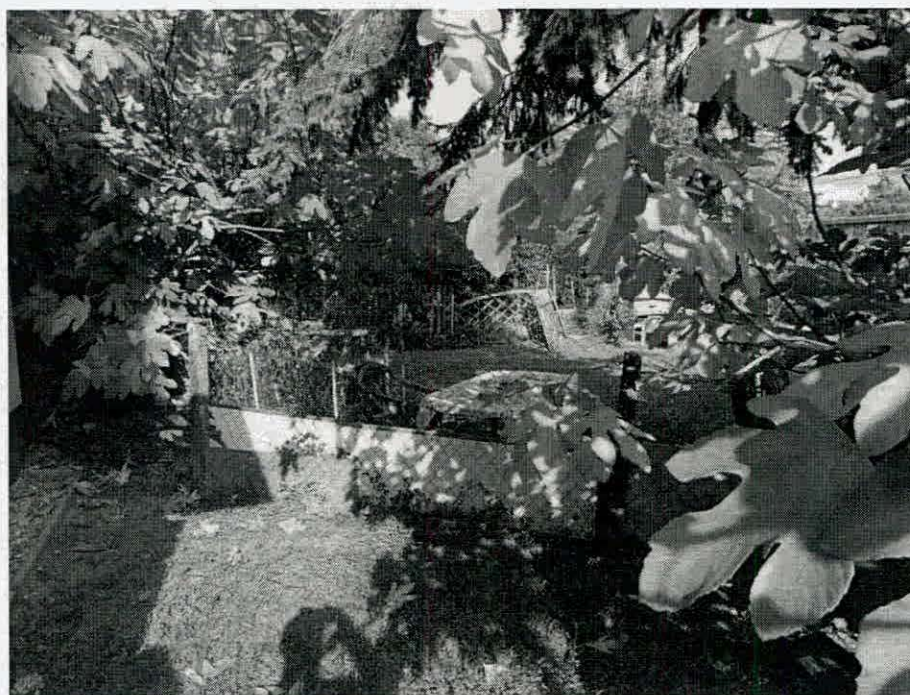


Az üzlethelyiség bejárata:



Az ingatlan kertje:





Az üzlethelyiség:



