

Atve 

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai utca

ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A Budapest XV. kerület, Bocskai u. szám alatti lakás kijelölt bérlői és lakói,

(továbbiakban: Kérelmezők) 2021. február 22-én alszámon iktatott beadványában, önkormányzati tulajdonú bérlakás vételére irányuló szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztályán. A szakmai területek véleményét követően 2021. július 15-én elkészült ingatlanforgalmi szakértői értékelés ismeretében vállalták a forgalmi érték egyösszegben történő megtérítését.

A társasház két lakásból áll, melyből az Önkormányzat tulajdonában egy lakás van. Az Önkormányzat tulajdoni hányada 37/95.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült **kedvezmény nélküli** ingatlanforgalmi értéke **15.260.000 Ft.**

Mivel a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 15%-ának megfelelő kedvezményre jogosult, így az ingatlan **12.971.000,- Ft áfamentes áron** kerül értékesítésre.

Könyvszerinti érték: 3.527.360- Ft (ebből: 3.196.800 Ft - telek és 330.560,- épület)

Az ingatlan az alábbi jellemzőkkel rendelkezik.

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bocskai u. ingatlanról

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/1
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	37/95
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	37/95
Megnevezés	Lakás
Telek területe	513 m ²
Építés éve	1900
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Arany János utca és Szerencs utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy- és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található, szabályos téglalap alakú, keskeny, hátra nyúló kialakítású.

2. A lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV.
Cím	Budapest XV. Bocskai u.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	37 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	6 helyiségből áll: - szoba - szoba+konyha - előszoba - gardrób - fürdő - WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	közepes, részben felújítandó
Parkolás	közterületen

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, bejárata a kertből nyílik, udvari tájolású. Megfelelő alaprajzi elrendezésű lakás. A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton mázas kerámia, az egyik szobában cementsimításon padlószőnyeg, a burkolatok felújítandó állapotúak. A bejárati ajtó műanyag, az egyik ablak fa, a másik alumínium szerkezetű, megfelelő, újszerű állapotban. A belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó állapotban. A plafonon és a falakon beázás nyomok tapasztalhatók. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz-csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása kombicirkóval történik. A lakás állapota közepes, részben felújítandó.

3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	15.260.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +718.258,- Ft 2006-ban +2.785,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	3.196.800,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	3.196.800,-
Épület könyvszerinti értéke	330.560,- Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. július 15.**

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Mivel az ingatlanban az Önkormányzat kisebbségben van, és utolsó önkormányzati tulajdonú lakás, az elidegenítést javasolja a bérlő részére.
Főépítész nyilatkozata
Az építési övezetben lakás rendeltetés megengedett. Az épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembe vételével a tárgyi lakás elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolja.

Kérelmezők a lakást 1999. március 1. napjától csere útján, határozatlan időtartamra, szociális alapon kapták bérbe.

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

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján *„A lakásokat és helyiségeket: elővásárlási jog biztosításával, vételre történő felajánlás, (Ltv. 49. §, 59. §) [...] útján lehet értékesíteni”.*

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján *„A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.*

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

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

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 Rendelet 17.§ (3) bekezdése szerint: *„Ha a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 15%-ának megfelelő kedvezményre jogosult.”*

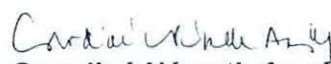
A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdés alapján *„a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló*

törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi”

A Főépítész által tett javaslat figyelembevételével, a leírtak alapján, egyösszegű kifizetés feltétele mellett javasolom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, és - **15% kedvezményel csökkentett - 12.971.000,- Ft** áfamentes áron a Kérelmező részére történő elidegenítését.

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

Budapest, 2022. január 18. ”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester


Mellékletek:

- | | |
|--------------------------------|---|
| - 1. sz. melléklet: Bocskai u. | tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás |
| - 2. sz. melléklet: Bocskai u. | vételre vonatkozó vevői nyilatkozatok |
| - 3. sz. melléklet: Bocskai u. | PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye |
| - 4. sz. melléklet: Bocskai u. | PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése |

- **Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2022. január 17.

Aláírás:.....


- **Bizottságok:**

Pénzügyi Bizottság

- **Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2022. január 17.

Aláírás:.....

- **Jegyzői láttamozás:**

2022. január 18.

Aláírás:.....

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

- **Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai u.

szám alatti, 37 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakás ingatlant - egyösszegű kifizetés mellett, 15%-kal csökkentett - 12.971.000 Ft, azaz tizenkétfélmillió-kilencszázhetvenegyezer forint áfamentes áron a jelenlegi bérlők,

részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. január 26. (döntésre)

2022. március 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (3) bekezdés
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése a) pontja
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a Magyarország 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 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, 4. § (1) –(2) bekezdései és (4) bekezdése, 6. §, 8. § a) pont; 15.§ (1) és (7) bekezdései; 17.§ (3) bekezdése; 20.§ (1) bekezdése

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 17

Helyrajzi szám:

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 3 196 800	3 196 800

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.JAN.07.

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 17

Helyrajzi szám:

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatóst 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	2006		3 917 843
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		14 677 258
I 33.0	Allagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 17

Helyrajzi szám:

A/2

L

Jogi rendezettsége: Nincs

0

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele:	lépcsóház:	ajtó:
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	58
L 04		közös tulajdoni hányada:	58/95	
L 05	A lakásból résztulajdon:	0/95		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Víz mérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	cirkógejzir		3
L 11	Melegvíz ellátottság:	Gázboyler		4

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	39.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	7.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m ² :	4.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	5.9	
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	57.9	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	57.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 17

Helyrajzi szám:

A/2

A lakás értékadat változásai

Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2022.JAN.07.

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 17

Helyrajzi szám:

A/1

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	721 043
L 43	Becsült érték	2004	6 212 758
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

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.

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

Hív.szám: 5/843-4/2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. Kerületi
 Polgármesteri Hivatal
 Népjóléti és Intézményfelügyeleti
 Főosztály
 Lakásosztály**

**1156 BUDAPEST
 Száraznád utca 4-6.**

Tárgy: Budapest XV. ker. Bocskai
 utca sz. alatti lakás
 elidegenítésére szakmai állásfoglalás

ügyiratszámuk: 5/843-4/2021

ügyintézőjük: Gaszler Zita

Tisztelt Dr. Visnyay Noémi Osztályvezető Asszony!

Hivatkozva 2021. február 24-én kelt, ügyiratszámú, Részvénytársaságunkhoz
 címzett megrendelésükre küldöm az elidegenítés előterjesztéséhez készített szakmai
 állásfoglalást.

A Budapest XV. ker. Bocskai utca sz. alatti lakás nem önkormányzati
 tulajdonú. A és által bérelt Budapest XV. ker.
 Bocskai utca sz. alatti lakás az ingatlan-nyilvántartásba helyrajzi
 számon lett bejegyezve.

A Bocskai utca Arany János utca és Szerencs utca közötti szakaszán, a szám alatt, 513 m²-
 es telken 1900-ban épült, az utcafrontokon zártosú beépítéssel járdavonalra, és oldalhatárra
 épült, hagyományos téglá építésű, alapincézett földszintes, magastetős lakóépület. A
 társasházban összesen 2 db lakás található.

Az Önkormányzat tulajdonában 1 db lakás van, az önkormányzati tulajdoni hányad:37/95.

Az ingatlan alapító okirata nem tartalmaz a tulajdonos-társaknak elővásárlási jogot.

Az előterjesztett lakás bérleti díj bevétele és fenntartási költsége:

bérleti jogviszony	alapter. m ²	tulajdoni hányad	bérleti díj	bérleti díj tartozás	kiadás
1999.03.01-től határozatlan időtartam komfortos szociális	37	37/95	lakbér: 4.329,- szemét: 979,-	nincs	üzemeltetés: 2.960,- ,szemét: 979,-
összesen Ft/hó:			5.308,-		3.939,-

A bérleti díj bevétel és kiadás közötti különbség az Önkormányzat részére kedvező, éves
 szinten **16.428,-Ft** bevételt jelent.

Mivel az ingatlanban az Önkormányzat kisebbségben van, és utolsó önkormányzati tulajdonú
 lakás, az elidegenítést javasoljuk.

Budapest, 2021. március 10.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
 vezérigazgató

Kapják:

- Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály, Lakásosztály;
- Palota-Holding Zrt. Ingatlankezelési igazgatóság, Lakáskezelési osztály.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Bocskai utca . alatti,
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. július

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV.

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

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

A megállapított érték:

15.260.000,-Ft azaz Tizenötmillió-
kettőszázhatvanezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. július 15.

Az értékelés fordulónapja:
2021. július 15.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyron értékelő
01167/1992

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Arany János utca és Szerencs utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 224, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú udvari 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

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 513 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken utcafronton zárt sorúan járdavonalra épített L alakú földszintes, 2 lakásos lakóház áll, amely 1900-ban épült. A társasházban 2 db lakás található. Az épület téglalap – kő sávalapozással, téglalap hosszfőfalas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fűdémszerkezet borított fagerendás homokfeltöltéssel, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék az utcai fronton kétállásos nyeregtető, az udvari épületszárny egyállásos félnyereg tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

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

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

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

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

A forgalmi érték kiszámítása:

$$37 \text{ m}^2 \times 434.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 15.255.100,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 15.260.000,- Ft azaz Tizenötmillió-kettőszázhatvanezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

15.260.000,- Ft azaz Tizenötmillió-kettőszázhatvanezer forint.

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

**15.260.000,-Ft azaz Tizenötmillió-
kettőszázhatvanezer forint.**

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., Bolykó tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Cím: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző másolat
 Megrendés száma: 80000040225300/2021
 2021.07.14

BUDAPEST XV. KER.
 Belterület

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca

*Emlékirat alatt

A K I R S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni hányad
lakás	37	2 0	37/95	örökös tulajdon

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 34078/1996/1996.01.09
 Társasház
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi példákban meghatározott részek.

H I R S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
 jogcíme: eredeti felvétel 34078/1996/1996.01.09
 jogcíme: 1991. évi XXVII. tv.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMONDTAT
 cím: 1601 BUDAPEST tér 1

H I R S Z
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
 TULAJDONI LAP VEJE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

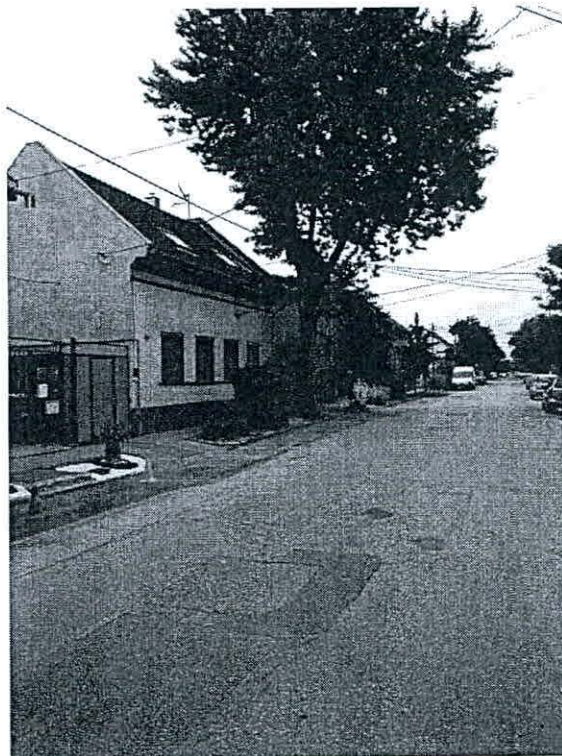
Nem hiteles tulajdoni lap

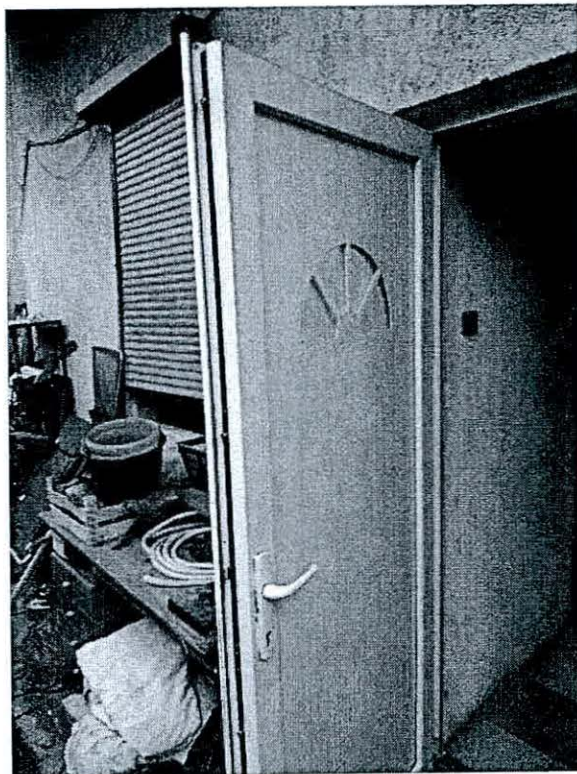
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

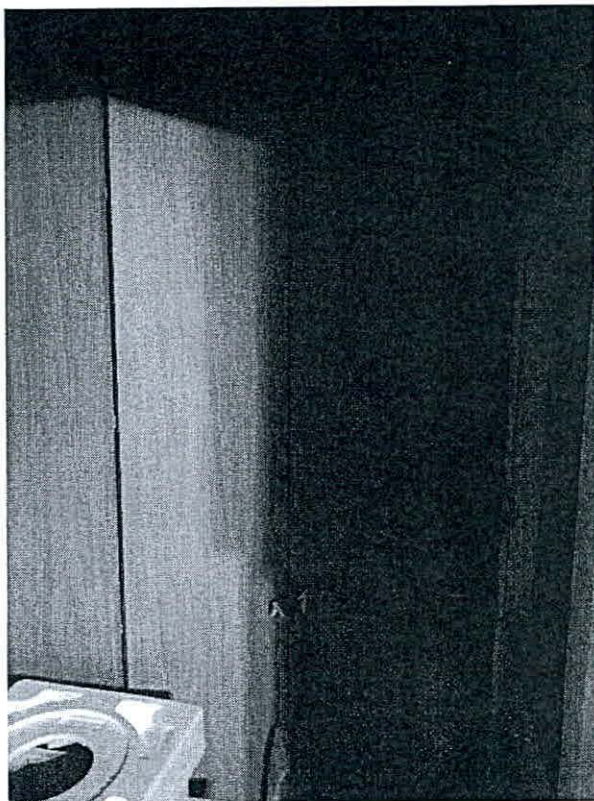
<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420210714115039uq-168129886-1-168129892....> 2021.07.14.

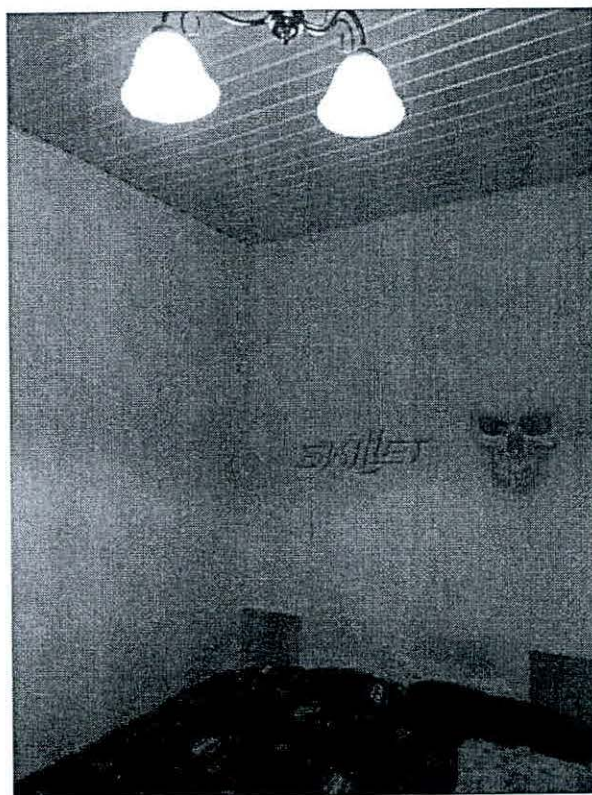
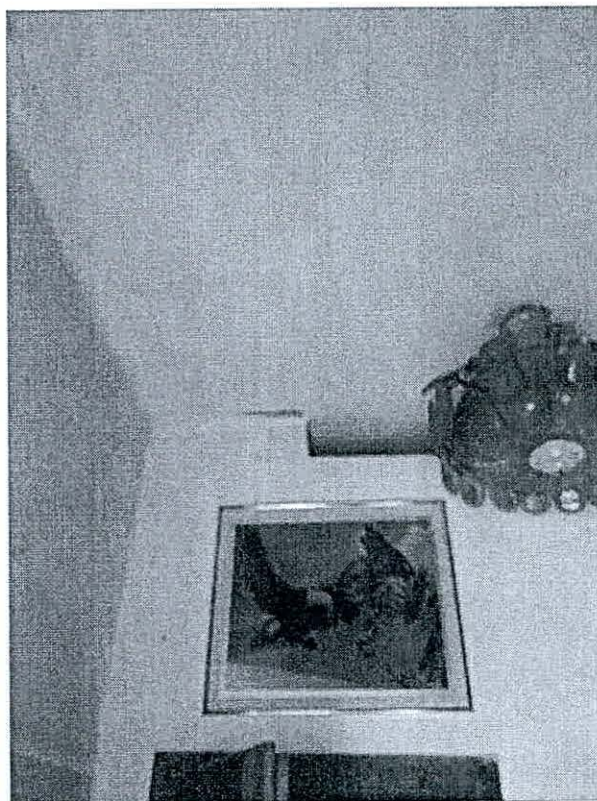
környezet:

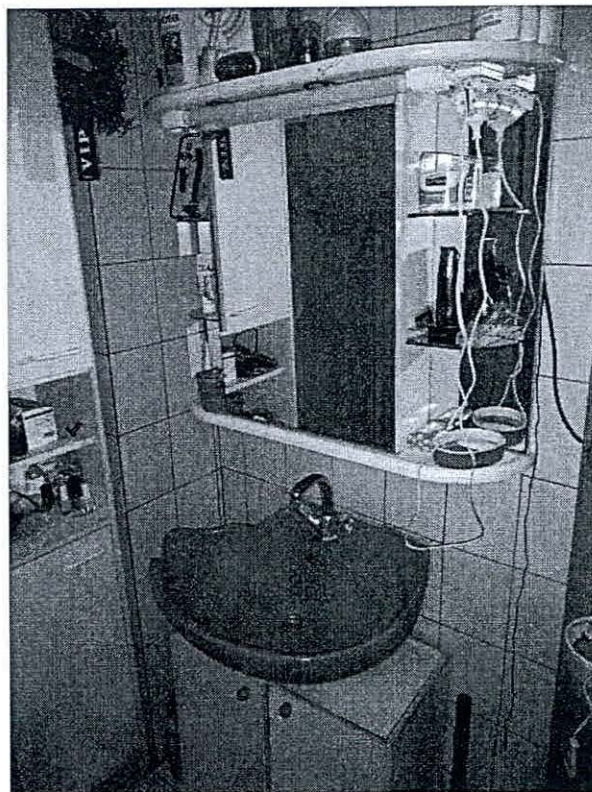
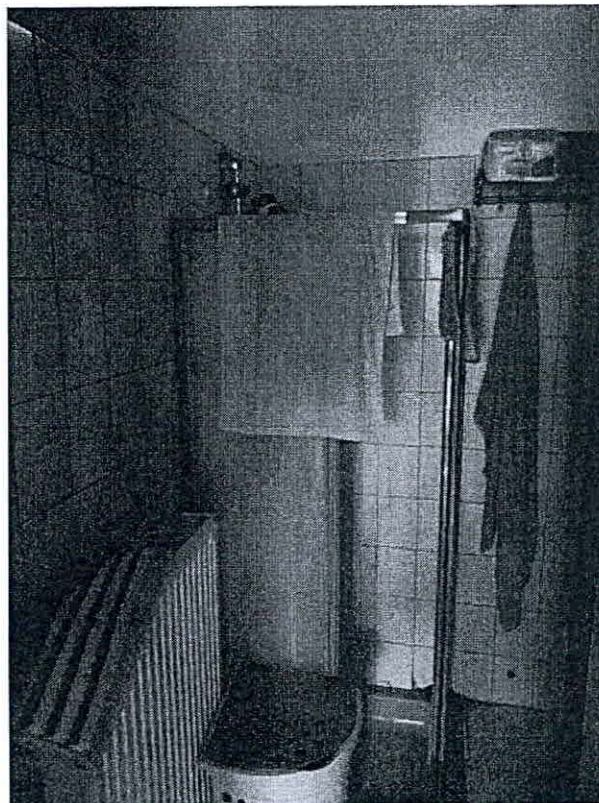












Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/225300/2021

2021.07.14

BUDAPEST XV. KER.

Belterület

sz

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca

1. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák egész/fél	száma	ezsmi hányad	tulajdoni form.
lakás	37	2	0	37/95	önkormányzat

Béjegyző határozat: 999997/1999/
Társasház:

2. béjegyző határozat: 34078/1996/1996.01.09

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: eredeti felvétel 34078/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap