

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai utca 62. fsz. 3. és fsz. 4. szám alatti ingatlanok
elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2023. évi költségvetési célok teljesítése érdekében az alábbi jellemzőkkel azonosított ingatlanok elidegenítésére teszünk javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87449/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bocskai u. 62. fsz. 3. szám és a Budapest XV. kerület, belterület 87449/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bocskai u. 62. fsz. 4. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanban 7 db lakás és 2 db helyiség található, melyből 3 db lakás és a padlástér 6/12 része van önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 4067/10000.

A fsz. 3. és fsz. 4. szám alatti ingatlanok és a hozzájuk tartozó padlástér értékesítése után az önkormányzati osztulajdoni hányad 1463/10000-re csökken.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke: 29.510.000 Ft

Könyvszerinti érték 5.118.506 Ft (ebből: 4.301.762 Ft telek, 2.465.251 Ft épület)

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	3/4
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/1
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	4067/10000
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	2604/10000
Megnevezés	Lakás és padlástér
Telek területe	552 m ²
Építés éve	1900
Épület szintjei	földszintes, részben alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca és a Rádda Barnen utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi

környezetben, teljesen sík területen található. Téglalap alakú, mindkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A lakóépület részleges közműellátottsággal rendelkezik, nincs a vezetékes gázhálózatba kötve.

1. Bocskai utca 62. fsz. 3. sz. lakás

A fsz. 3. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87449/0/A/3
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 62. fsz. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	34 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő - wc
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.
Parkolás	Az ingatlan előtt.

A fsz. 3. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	13.290.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +251.369 Ft 2006-ban +11.066 Ft 2007-ben +140.657 Ft 2014-ben +446.750 Ft 2014-ben +181.629 Ft 2014-ben +393.300 Ft 2014-ben +317.314 Ft 2014-ben +475.290 Ft 2019-ben -340.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.301.762 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.219.334 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.437.742 Ft

A fsz. 3. lakáshoz tartozó padlástér tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87449/0/A/9
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 62.
Önkormányzati tulajdoni hányad	2/12
Padlástér területe	215 m ²

A fsz. 3. lakáshoz tartozó padlástér pénzügyi paraméterei

Padlástér forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	1.070.000 Ft áfamentes
Padlástér bruttó értékváltozása	2019-ben +1.200.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	-
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	-
Épület könyvszerinti értéke	454.073 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. január 26.**

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú utcai tájolású lakás, műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ki kíván vonulni a társasházból a bérlakások rossz műszaki állapota miatti aránytalanul magas felújítási költségek miatt javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.
Főépítész nyilatkozata
Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 77.§ és 79.§ határozza meg, mely szerint az építési övezetben lakás rendeltetés megengedett. Felhívom a figyelmet, hogy az épület a Tkr. 2. melléklete szerint védett településrészen található, ahol külső homlokzati megjelenést befolyásoló átalakítás esetén a Tkr. 71.§ és 73.§ előírásai betartandók. A lakásokat 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 figyelembevételével a tárgyi lakások elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

2. Bocskai utca 62. fsz. 4. sz. lakás

A fsz. 4. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87449/0/A/4
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 62. fsz. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	40 m ²
Komfortfokozat	félkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.
Parkolás	Az ingatlan előtt.

A fsz. 4. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	14.080.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 297.141 Ft 2006-ban + 13.081 Ft 2007-ben + 153.343 Ft 2019-ben – 400.000Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.301.762 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.433.921 Ft
Épület könyvszerinti értéke	38.245 Ft

A fsz. 4. lakáshoz tartozó padlástér tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87449/0/A/9
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 62.
Önkormányzati tulajdoni hányad	2/12
Padlástér területe	215 m ²

A fsz. 4. lakáshoz tartozó padlástér pénzügyi paraméterei

Padlástér forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	1.070.000 Ft áfamentes
Padlástér bruttó értékváltozása	2019-ben +1.200.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	-
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	-
Épület könyvszerinti értéke	535.192 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. január 26.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ki kíván vonulni a társasházból a bérlakások rossz műszaki állapota miatti aránytalanul magas felújítási költségek miatt **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Főépítész nyilatkozata

Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 77.§ és 79.§ határozza meg, mely szerint az építési övezetben lakás rendeltetés megengedett. Felhívom a figyelmet, hogy az épület a Tkr. 2. melléklete szerint védett településrészen található, ahol külső homlokzati megjelenést befolyásoló átalakítás esetén a Tkr. 71.§ és 73.§ előírásai betartandók. A lakásokat 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 figyelembevételével a **tárgyi lakások elidegenítését** településrendezési szempontból **nem kifogásolom.**

A Társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak **elővásárlási joguk nincs.**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 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.*”

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „*A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni*”, 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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

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 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 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) bekezdés 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 leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 62. fsz. 3. és fsz. 4. szám alatt található lakások elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával egyidőben történő értékesítését.

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

Budapest, 2023. március „13.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Bocskai u. 62. fsz. 3. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bocskai u. 62. fsz. 3. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Bocskai u. 62. fsz. 3. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Bocskai u. 62. fsz. 4. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Bocskai u. 62. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Bocskai u. 62. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
7. számú melléklet: Bocskai u. 62. padlástér tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. március 9.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. március 10.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2023. március 13.

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 az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87449/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 62. fsz. 3. szám alatti lakás megnevezésű, 34 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant a hozzá tartozó 87449/0/A/9 helyrajzi számú padlástér 2/12 részével 13.290.000 Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázkilencvenezer forint + 1.070.000 Ft, azaz egymillió-hetvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 2. határozati javaslatában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (döntésre)

2023. június 30. (az árverés lebonyolítására)

2023. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87449/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 62. fsz. 4. szám alatti lakás megnevezésű, 40 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant a hozzá tartozó 87449/0/A/9 helyrajzi számú padlástér 2/12 részével 14.080.000 Ft, azaz tizennégymillió-nyolcvanezer forint + 1.070.000 Ft, azaz egymillió-hetvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 1. határozati javaslatában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (döntésre)

2023. június 30. (az árverés lebonyolítására)

2023. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- 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) pontja;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja;

- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdése, 37. § (5)-(6) bekezdése;
- 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) bekezdése, 4. § (1) és (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 MARCH 9.
Átvette:.....

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2023 MARCH 9.



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/11766/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.

Telterület 87449/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62. ajtó:3.

I R É S Z

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	34	1 0	608/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

1. bejegyző határozat: 70601/1996/1996.03.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70601/1996/1996.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

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 :	552
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		64.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	4 301 762
F 18	Becsült érték	2015	5 131 017

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 114 462	6 114 462
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 988 196	5 126 266
F 17.3	Bruttó érték változás	2015	- 304 708	4 821 558
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 519 796	4 301 762

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

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 62
I 05		Út, utca, házszám:	Rádda Barnen utca 28
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	552
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 védetség:	Nincs védetség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	Vezetékjog	/ 2012
------	------------	--------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

/

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		11 557 394
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		30 041 112
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

Érintett HR:

Megjegyzés: eladva 2006. 06. 17. ????????

lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/3

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca 62		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	34
L 04		közös tulajdoni hányada:	608/10000	
L 05	A lakásból résztulajdon:		608/10000	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany		5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	22.1
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 :	9.9
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	1.5
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	33.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	33.5

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/3

L

A lakás értékei

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft	
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 877 375	
L 43	Becsült érték	2019	6 864 309	
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	68

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/3

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 251 369	251 369
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 11 066	262 435
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 140 657	403 092
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 446 750	849 842
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 181 629	1 031 471
L 42.6	Bruttó érték változás	2014	+ 393 300	1 424 771
L 42.7	Bruttó érték változás	2014	+ 317 314	1 742 085
L 42.8	Bruttó érték változás	2014	+ 475 290	2 217 375
L 42.9	Bruttó érték változás	2019	- 340 000	1 877 375

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"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

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

Hiv.szám: /2023.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2023.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Bocskai utca 62. földszint 3. padlástér	Hrsz: 87449/0/A/3 87449/0/A/9
Használati jelleg (művelési ág):	lakás üres padlástér	608/10 000 3843/10 000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	lakás: Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) padlástér: Budapest XV. ker. Önkormányzat (2/12)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
34 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
7	2	552	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3 db	1 db (padlástér) 6/12 része	4067/10 000

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon levő lakóépület mindkét utcafronton zártosurú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1900-ban, Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú, 7 db lakás, egy üzlethelyiség és egy beépítetlen padlástér (külön albetétként) található benne. A saroképület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafalszerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, földpince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított gerendás fa födém homokfeltöltéssel és agyagtapasztással, alulról deszkával burkolva, és nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszerkezet kétállószerűsüllyesztett, fa szerkezetű, a sarkon kontyolt nyeregretető, cserépfedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon

felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület részleges közműellátottsággal rendelkezik, nincs a vezetékes gázhálózatba kötve..

A lakásingatlan udvari bejárátú, utcai tájolású komfortos lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	22,14 m ²	
	konyha	7,80 m ²	
	WC	1,50 m ²	
	fürdő	<u>2,10 m²</u>	
	összesen:	33,54 m ²	kerekítve: 34 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában PVC, a vizes helyiségekben mázas kerámia, burkolatok lehasznált, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi eszközzel (vegyes tüzelésű kandalló) történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ki kíván vonulni a társasházból a bérlakások rossz műszaki állapota miatti aránytalanul magas felújítási költségek miatt, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2023. január 30.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 62. földszint 3. sz. alatti, 87449/0/A/3

helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról, és a

87449/0/A/9 helyrajzi számú padlástér

önkormányzati tulajdonban levő 2/12 részéről



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2023. január

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	11
7.	mellékletek:	12

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. kerület, Bocskai utca 62.
földszint 3.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. belterület 87449/0/A/3
Budapest XV. belterület 87449/0/A/9 2/12 része

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:
a lakás értéke:

13.290.000,-Ft azaz Tizenhárommillió-
kettőszázkilencvenezer forint.

a padlástér értéke:

1.070.000,-Ft azaz Egymillió-hetvenezer
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2023. január 19.

Az értékelés fordulónapja: 2023. január 26.

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. belterület 87449/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1153 Budapest XV. kerület Bocskai utca 62. szám földszint 3. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan, és a hozzá tartozó 87449/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1153 Budapest XV. kerület Bocskai utca 62. szám tetőtér alatti, beépítetlen padlástér ingatlan önkormányzati tulajdonban levő 2/12 része 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 értékelés 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 a Rádda Barnen 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 megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal utcai tájolású lakás. Közvetlen közelében 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 saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, mindkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 552 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon levő lakóépület mindkét utcafronton zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1900-ban, Az épület részben alápincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú, 7 db lakás, egy üzlethelyiség és egy beépítetlen padlástér (külön albetétként) található benne. A saroképület földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, földeme pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított gerendás fa földem homokfeltöltéssel és agyagtapasztással, alulról deszkával burkolva, és nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszerkezet kétállószerű süllyesztett, fa szerkezetű, a sarkon kontyolt nyeregteretű, cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület részleges közműellátottsággal rendelkezik, nincs a vezetékes gázhálózatba kötve.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

a lakás adatai:

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. ker. Bocskai utca
62. földszint 3.
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület
87449/0/A/3
tulajdoni hányada: 608/10 000
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: lakás
övezeti besorolása: Lk-1/HZ-7
a telek területe: 552 m²
ingatlan alapterülete: 34 m²
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

a padlástéri üres terület adatai:

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. ker. Bocskai utca
62. padlástér
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület
87449/0/A/9
tulajdoni hányada: 3843/10 000
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: padlástér
övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4
ingatlan alapterülete: 215 m²
tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat
tulajdoni arány: 2/12

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, utcai tájolású komfortos lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	22,14 m ²	
	konyha	7,80 m ²	
	WC	1,50 m ²	
	fürdő	2,10 m ²	
	összesen:	33,54 m ²	kerekítve: 34 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában PVC, a vizes helyiségekben mázas kerámia, burkolatok lehasznált, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi eszközzel (vegyes tüzelésű kandalló) történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást igényel, leromlott állapotú.

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.

A lakás értékelése:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Az összehasonlító értékeknél a 2022. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 3.	22	10.140.000,-	461
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 4.	23	11.600.000,-	504
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 5.	23	9.700.000,-	422
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 10.	25	13.320.000,-	533
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 6.	32	13.990.000,-	437
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 10.	30	16.960.000,-	565
Átlag:			391

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 391 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

-

Alapárat módosító tényezők összesített hatása

0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$34 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,0 = 13.294.000,- \text{ Ft}$

összesen kerekítve: **13.290.000,- Ft azaz Tizenhárommillió-kettőszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

13.290.000,- Ft azaz Tizenhárommillió-kettőszázkilencvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 62. földszint 3. szám alatti 87449/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

13.290.000,-Ft azaz Tizenhárommillió-kettőszázkilencvenezer forint.

Az üres padlástér értékelése:

Az értékelés tárgyát képező üres padlástéri rész a társasházban külön albetét, de a lakásokhoz tartozik. Üres padlástér adásvételét, hirdetését az ingatlanforgalomban nem találtam, így a bevett gyakorlatnak megfelelően a környéken kialakult telekértékekhez hasonlítom az ingatlant.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind telkek a XV. kerület környező, hasonló beépíthetőségű övezetben levő, kertvárosi részéről (esetleg bontandó házzal).

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp XV. József Attila utca	714	91	0	-10	82
Bp. XV. Fő út	1265	45	0	-10	41
Bp. XV. Régi Főti út	875	63	0	-10	57
<i>Átlag:</i>					60

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

Az alapár: 60 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

beépített telek:

-50 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása

-50 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$35,83 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,5 = 1.074.900,- \text{ Ft}$

összesen kerekítve: **1.070.000,- Ft azaz Egymillió-hetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

10.070.000,- Ft azaz Egymillió-hetvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 62. padlástér alatti 87449/0/A/9 helyrajzi számú ingatlan 2/12 részének értéke tehát:

1.070.000,-Ft azaz Egymillió-hetvenezer 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, 2023 január 26.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatali
Sgy

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/11766/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87449/0/A/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62. ajtó:3.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	34	1 0	608/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

2. bejegyző határozat: 70601/1996/1996.03.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70601/1996/1996.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/13598/2023

2023.01.17

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87449/0/A/9 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62. ajtó:9.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

padlástér	215	0 0	3843/10000	vegyes
-----------	-----	-----	------------	--------

Bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

1. bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 6/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 2/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Danics Józsefné

sz.név: Burbócs Hedvig

szül. : 1962

a.név : Horváth Rozália

cím : 1150 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62 földszint 5

3. tulajdoni hányad: 1/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Kisné Zech Andrea Judit

sz.név: Leniczki Andrea Judit

szül. : 1975

a.név : Appel Judit

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Sándor utca 50.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/13598/2023

2023.01.17

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87449/0/A/9 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Leniczki Józsefné
sz.név: Appel Judit Magdolna
szül. : 1953
a.név : Remmer Margit Katalin
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Sándor utca 50.

5. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Krisztián
sz.név: Horváth Krisztián
szül. : 1975
a.név : Patkós Kornélia
cím : 1134 BUDAPEST XIII.KER. Lóportár utca 8.4/2.

6. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Kutalik Szilvia
sz.név: Kutalik Szilvia
szül. : 1965
a.név : Sopronyi Szilvia
cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER Bácskai utca 31/a. 1/3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

Társasház alapító okirat módosítás az I/1. alatti ingatlan a közös tulajdonban álló VII. számmal jelölt padlástérből, közös tulajdon megszüntetés jogcímén 215 m²-rel került kialakításra., ..

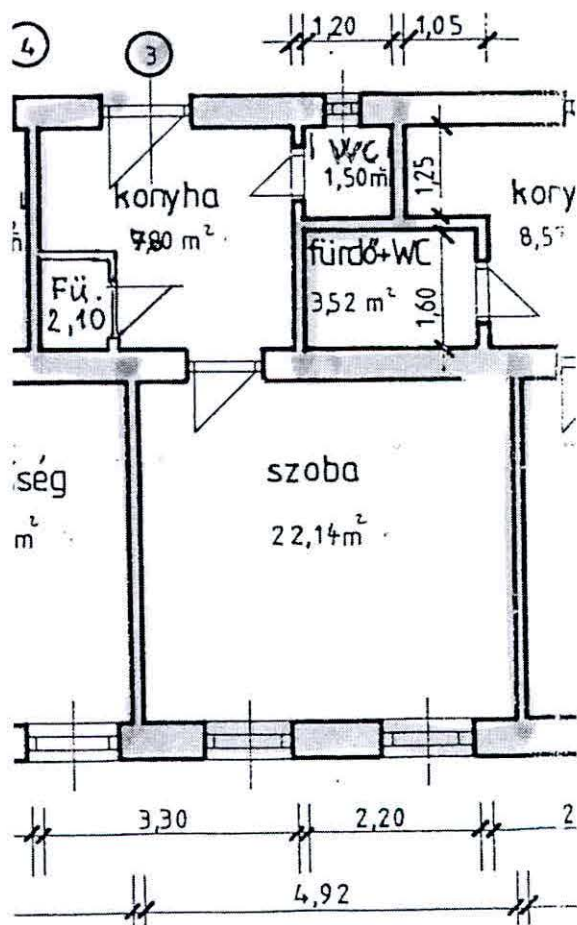
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

térkép:



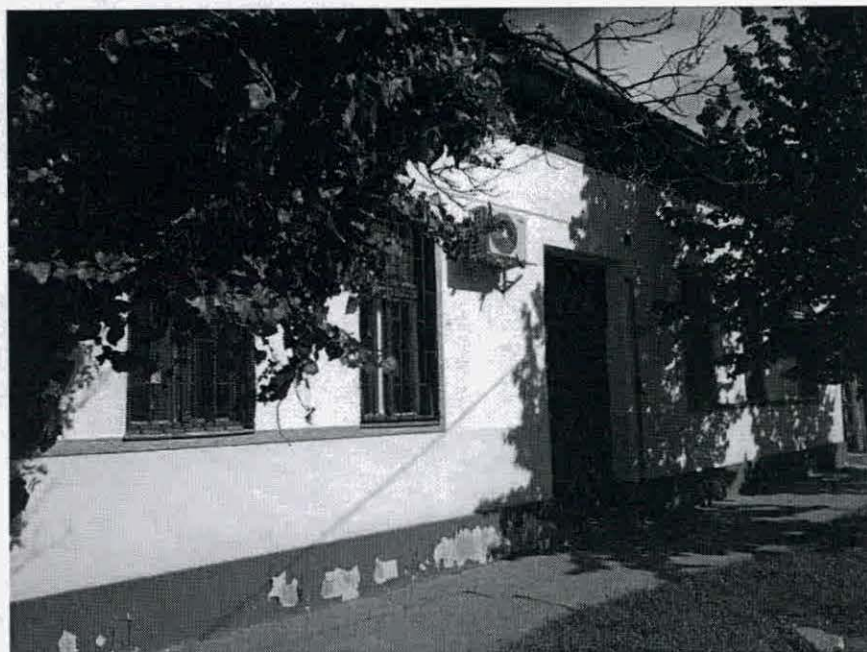
Lakás alaprajz:



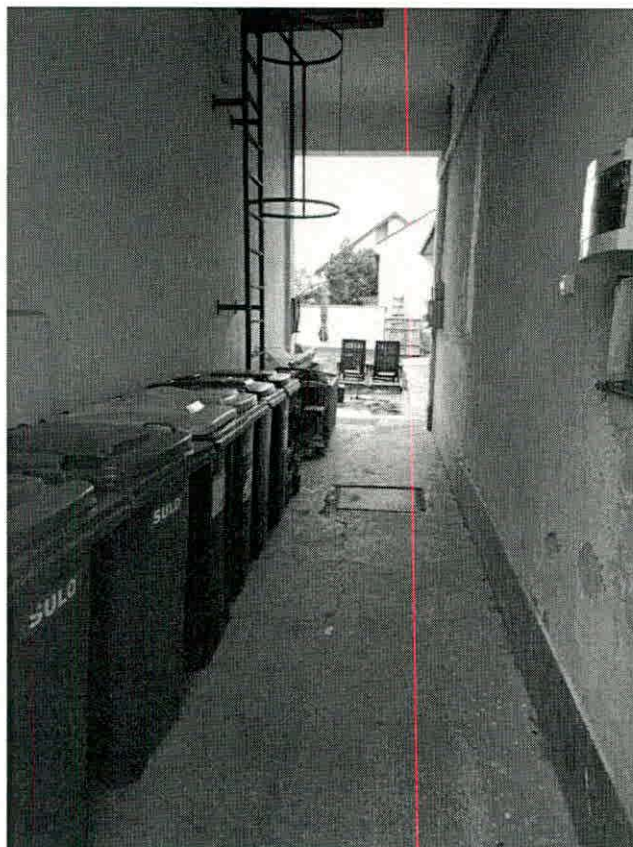
Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



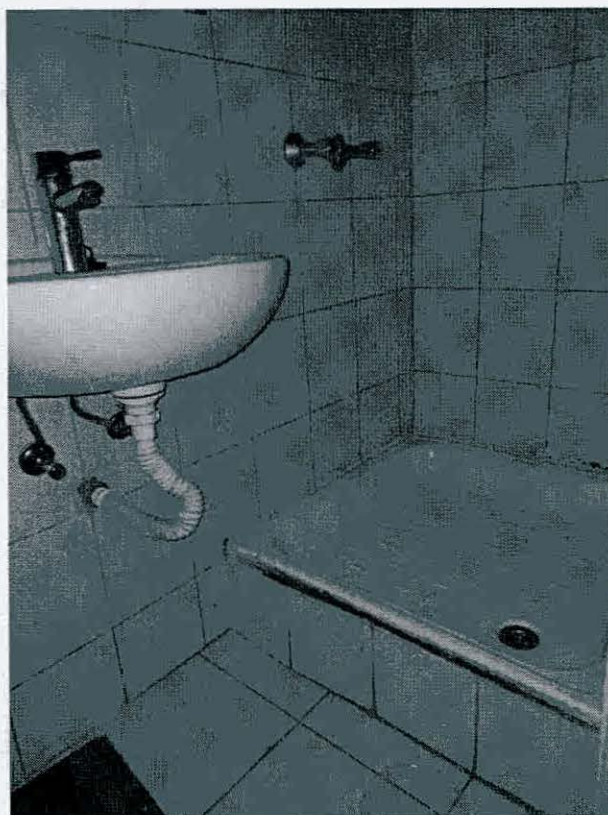
A lakás bejárata:



A lakás:











Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/11767/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.Teljes terület **87449/0/A/4 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62. ajtó:4.

I R É S Z

. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	40	1 0	715/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

. bejegyző határozat: 70601/1996/1996.03.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70601/1996/1996.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

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"/>	552
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%. 64.0
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:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	4 301 762
F 18	Becsült érték	2015	5 131 017

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 114 462	6 114 462
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 988 196	5 126 266
F 17.3	Bruttó érték változás	2015	- 304 708	4 821 558
F 17.4	Bruttó érték változás	2015	- 519 796	4 301 762

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

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 62
I 05		Út, utca, házszám: Rádda Barnen utca 28
I 06		Az ingatlan országa: Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² : 552
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

I 17	Vezetékjog	/ 2012
------	------------	--------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

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		11 557 394
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		30 041 112
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám:

87449

Érintett HR:

Megjegyzés: eladva 2006. 06. 17. ????????

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/4

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca 62			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 40		
L 04		közös tulajdoni hányada:	715/10000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	715/10000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos	3		
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	9		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés	7		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs	1		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	21.4
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 :	14.7
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	3.5
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 :	39.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	39.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/4

A lakás értékeadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2019	63 565
L 43	Becsült érték	2019	5 930 484
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/4

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 297 141	297 141
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 13 081	310 222
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 153 343	463 565
L 42.4	Bruttó érték változás	2019	- 400 000	63 565

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"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

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

Hiv.szám: /2023.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2023.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Bocskai utca 62. földszint 4. padlástér	Hrsz: 87449/0/A/4 87449/0/A/9
Használati jelleg (művelési ág):	lakás üres padlástér	715/10 000 3843/10 000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	lakás: Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) padlástér: Budapest XV. ker. Önkormányzat (2/12)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
40 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
7	2	552	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3 db	1 db (padlástér) 6/12 része	4067/10 000

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon levő lakóépület mindkét utcafronton zártosú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1900-ban, Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú, 7 db lakás, egy üzlethelyiség és egy beépítetlen padlástér (külön albetétként) található benne. A saroképület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafalazattal épült, téglatermésű sávalapozással, földpince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított gerendás fa födém homokfeltöltéssel és agyagtapasztással, alulról deszkával burkolva, és nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszerkezet kétállószerűs süllyesztett, fa szerkezetű, a sarkon kontyolt nyeregű, cserépfedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon

felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület részleges közműellátottsággal rendelkezik, nincs a vezetékes gázhálózatba kötve..

A lakásingatlan udvari bejáratú, utcai tájolású félkomfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei: szoba 21,72 m²
konyha 14,73m²
WC 3,45 m²
összesen: 39,56 m² kerekítve: **40 m²**

A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában és a WC-ben mozaiklap, a burkolatok nagyon lehasznált, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása egyedi eszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ki kíván vonulni a társasházból a bérlakások rossz műszaki állapota miatti aránytalanul magas felújítási költségek miatt, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2023. január 30.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEKLÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bocskai utca 62. földszint 4. sz. alatti, 87449/0/A/4
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról, és a
87449/0/A/9 helyrajzi számú padlástér
önkormányzati tulajdonban levő 2/12 részéről**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2023. január

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	11
7.	mellékletek:	12

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. kerület, Bocskai utca 62.
földszint 4.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. belterület 87449/0/A/4
Budapest XV. belterület 87449/0/A/9 2/12 része

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:
a lakás értéke:

14.080.000,-Ft azaz Tizennégymillió-
nyolcvanezer forint.

a padlástér értéke:

1.070.000,-Ft azaz Egymillió-hetvenezer
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2023. január 19.

Az értékelés fordulónapja: 2023. január 26.

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. belterület 87449/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1153 Budapest XV. kerület Bocskai utca 62. szám földszint 4. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan, és a hozzá tartozó 87449/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1153 Budapest XV. kerület Bocskai utca 62. szám tetőtér alatti, beépítetlen padlástér ingatlan önkormányzati tulajdonban levő 2/12 része 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 a Rádda Barnen 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 megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal utcai tájolású lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, mindkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 552 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon levő lakóépület mindkét utcafronton zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1900-ban, Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú, 7 db lakás, egy üzlethelyiség és egy beépítetlen padlástér (külön albetétként) található benne. A saroképület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfalas téglafal szerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, földemelet pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított gerendás fa földem homokfeltöltéssel és agyagtapasztással, alulról deszkával burkolva, és nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszerkezet kétállású süllyesztett, fa szerkezetű, a sarkon kontyolt nyeregtető, cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület részleges közműellátottsággal rendelkezik, nincs a vezetékes gázhálózatba kötve.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

a lakás adatai:

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. ker. Bocskai utca
62. földszint 4.
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület
87449/0/A/4
tulajdoni hányada: 715/10 000
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: lakás
övezeti besorolása: Lk-1/HZ-7
a telek területe: 552 m²
ingatlan alapterülete: 40 m²
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

a padlástéri üres terület adatai:

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. ker. Bocskai utca
62. padlástér
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület
87449/0/A/9
tulajdoni hányada: 3843/10 000
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: padlástér
övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4
ingatlan alapterülete: 215 m²
tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat
tulajdoni arány: 2/12

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, utcai tájolású félkomfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	21,72 m ²	
	konyha	14,73m ²	
	WC	3,45 m ²	
	összesen:	39,56 m ²	kerekítve: 40 m ²

A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában és a WC-ben mozaiklap, a burkolatok nagyon lehasznált, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása egyedi eszközzel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

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.

A lakás értékelése:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Az összehasonlító értékeknél a 2022. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 3.	22	10.140.000,-	461
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 4.	23	11.600.000,-	504
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 5.	23	9.700.000,-	422
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 10.	25	13.320.000,-	533
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 6.	32	13.990.000,-	437
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 10.	30	16.960.000,-	565
<i>Átlag:</i>			391

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 391 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

félkomfortos lakás

-10 %

Alapárát módosító tényezők összesített hatása

-10 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$40 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,9 = 14.076.000,- \text{ Ft}$

összesen kerekítve: **14.080.000,- Ft azaz Tizennégymillió-nyolcvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

14.080.000,- Ft azaz Tizennégymillió-nyolcvanezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 62. földszint 4. szám alatti 87449/0/A/4 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

14.080.000,-Ft azaz Tizennégymillió-nyolcvanezer forint.

Az üres padlástér értékelése:

Az értékelés tárgyát képező üres padlástéri rész a társasházban külön albetét, de a lakásokhoz tartozik. Üres padlástér adásvételét, hirdetését az ingatlanforgalomban nem találtam, így a bevett gyakorlatnak megfelelően a környéken kialakult telekértékekhez hasonlítom az ingatlant.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind telkek a XV. kerület környező, hasonló beépíthetőségű övezetben levő, kertvárosi részéről (esetleg bontandó házzal).

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp XV. József Attila utca	714	91	0	-10	82
Bp. XV. Fő út	1265	45	0	-10	41
Bp. XV. Régi Főti út	875	63	0	-10	57
<i>Átlag:</i>					60

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

Az alapár: 60 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

beépített telek: -50 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -50 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$35,83 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,5 = 1.074.900,- \text{ Ft}$

összesen kerekítve: **1.070.000,- Ft azaz Egymillió-hetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

10.070.000,- Ft azaz Egymillió-hetvenezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 62. padlástér alatti 87449/0/A/9 helyrajzi számú ingatlan 2/12 részének értéke tehát:

1.070.000,-Ft azaz Egymillió-hetvenezer 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, 2023 január 26.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/11767/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87449/0/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62. ajtó:4.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	40	1 0	715/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

2. bejegyző határozat: 70601/1996/1996.03.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70601/1996/1996.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/13598/2023

2023.01.17

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87449/0/A/9 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62. ajtó:9.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
padlástér	215	0 0	3843/10000	vegyes

Bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

1. bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 6/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.
2. tulajdoni hányad: 2/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Danics Józsefné
sz.név: Burbócs Hedvig
szül. : 1962
a.név : Horváth Rozália
cím : 1150 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62 földszint 5
3. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Kisné Zech Andrea Judit
sz.név: Leniczki Andrea Judit
szül. : 1975
a.név : Appel Judit
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Sándor utca 50.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/13598/2023

2023.01.17

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87449/0/A/9 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Leniczki Józsefné
sz.név: Appel Judit Magdolna
szül. : 1953
a.név : Remmer Margit Katalin
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Sándor utca 50.

5. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Krisztián
sz.név: Horváth Krisztián
szül. : 1975
a.név : Patkós Kornélia
cím : 1134 BUDAPEST XIII.KER. Lőportár utca 8.4/2.

6. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Kutalik Szilvia
sz.név: Kutalik Szilvia
szül. : 1965
a.név : Sopronyi Szilvia
cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER Bácskai utca 31/a. 1/3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

Társasház alapító okirat módosítás az I/1. alatti ingatlan a közös tulajdonban álló VII. számmal jelölt padlásteréből, közös tulajdon megszüntetés jogcímén 215 m²-rel került kialakításra., ..

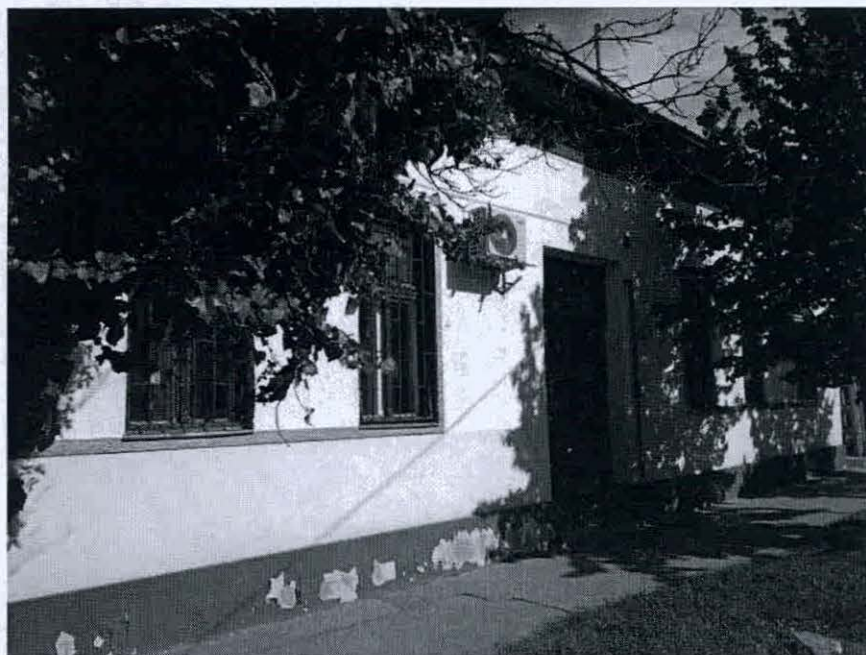
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Környezet:



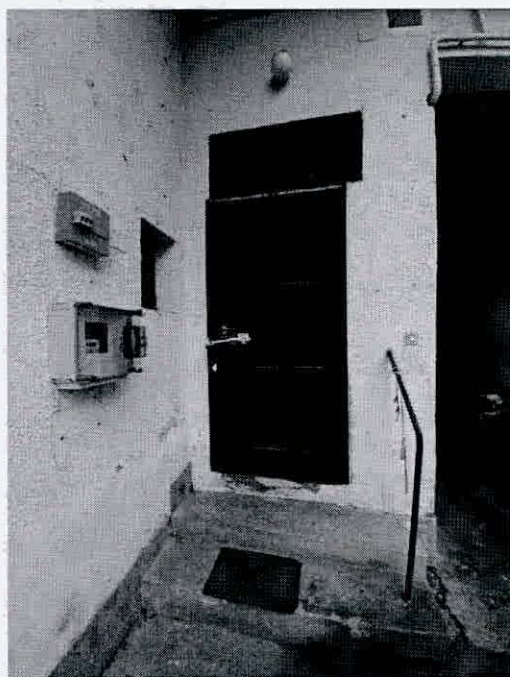
A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



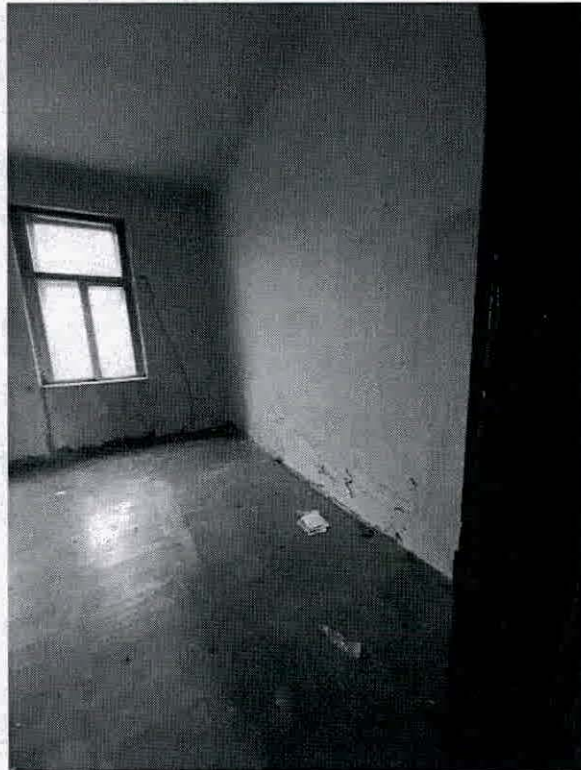
A lakás bejárata:

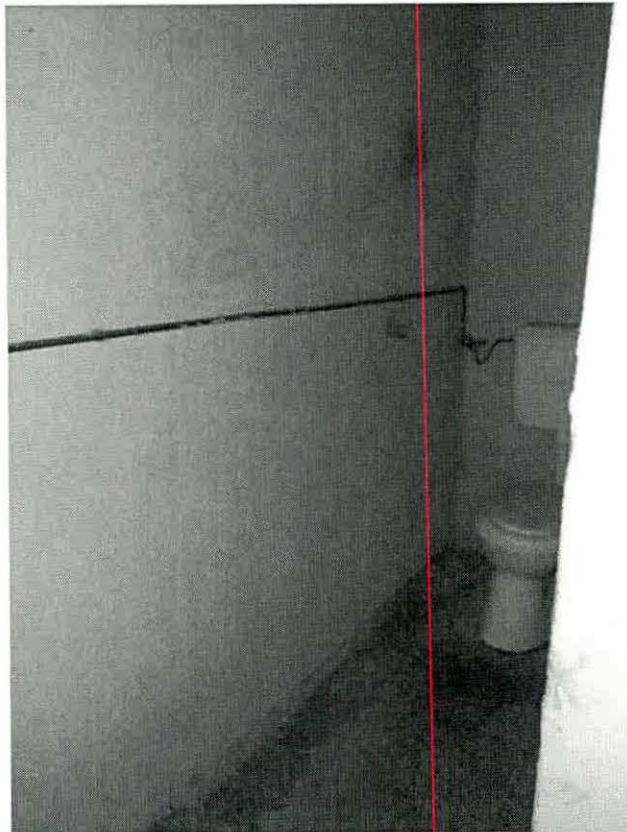
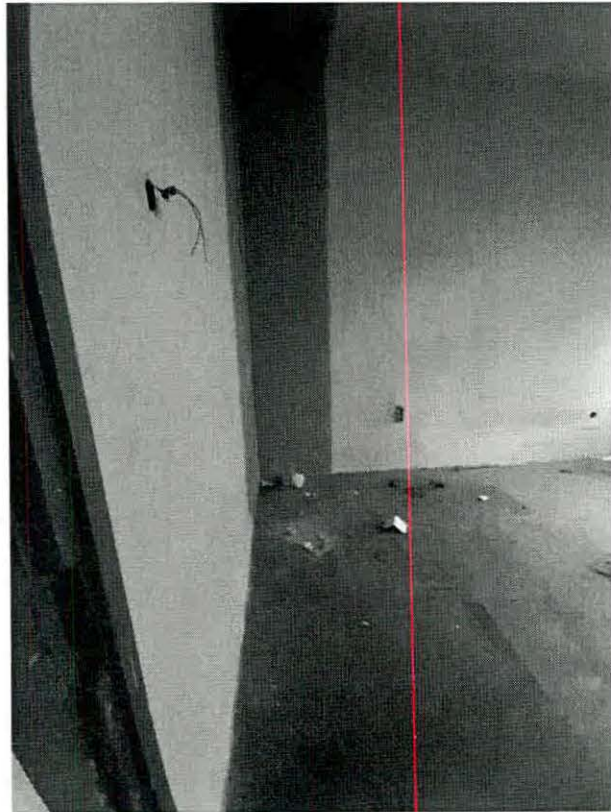


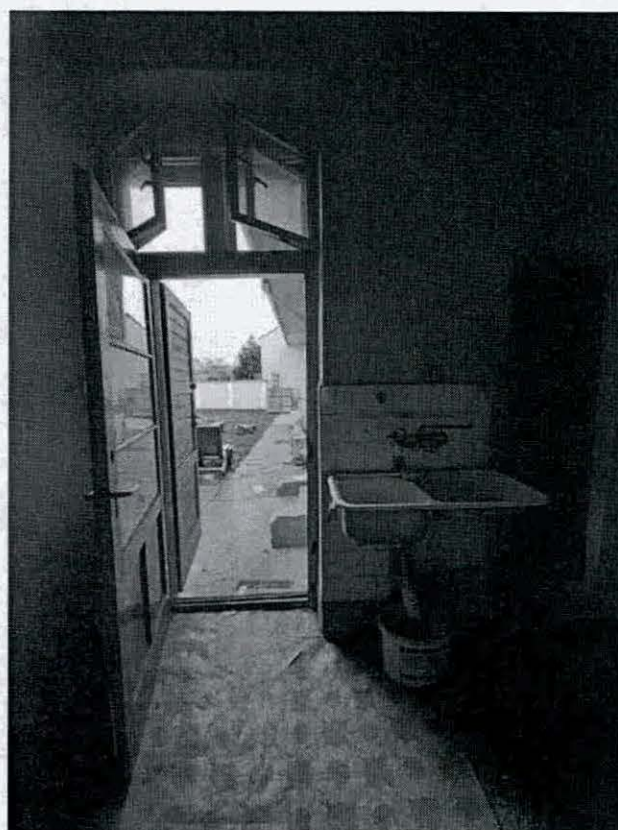
A lakás:













Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/13598/2023

2023.01.17

BUDAPEST XV.KER.

Környezet: 87449/0/A/9 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62. ajtó:9.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

padlástér	215	0 0	3843/10000	vegyes
-----------	-----	-----	------------	--------

Bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

bejegyző határozat: 41655/3/2019/19.01.24

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 6/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

tulajdoni hányad: 2/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Danics Józsefné

sz.név: Burbócs Hedvig

szül. : 1962

a.név : Horváth Rozália

cím : 1150 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 62 földszint 5

tulajdoni hányad: 1/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Kisné Zech Andrea Judit

sz.név: Leniczki Andrea Judit

szül. : 1975

a.név : Appel Judit

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Sándor utca 50.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/13598/2023

2023.01.17

BUDAPEST XV.KER.

Szelterület 87449/0/A/9 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Leniczki Józsefné
sz.név: Appel Judit Magdolna
szül. : 1953
a.név : Remmer Margit Katalin
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Sándor utca 50.

2. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Horváth Krisztián
sz.név: Horváth Krisztián
szül. : 1975
a.név : Patkós Kornélia
cím : 1134 BUDAPEST XIII.KER. Lőportár utca 8.4/2.

3. tulajdoni hányad: 1/12
bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Kutalik Szilvia
sz.név: Kutalik Szilvia
szül. : 1965
a.név : Sopronyi Szilvia
cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER Bácskai utca 31/a. 1/3.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41655/3/2019/19.01.24

Társasház alapító okirat módosítás az I/1. alatti ingatlan a közös tulajdonban álló VII. számmal jelölt padlástérből, közös tulajdon megszüntetés jogcímén 215 m²-rel került kialakításra., ..

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 5.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/9

Jogi rendezettsége: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: <input type="text"/>	ajtó: 9
B 03	A helyiség megnevezése:		<i>padlástér</i>
B 04	A helyiség rendeltetése:		<i>Raktárépületek</i> 12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² : 215
B 06		közös tulajdoni hányada:	3843 / 10000
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		3843 / 10000
B 08	A helyiség forgalomképesége:		<i>Forgalomképes</i> 5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db : 1
B 10		alapterülete:	m ² : 215
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db : <input type="text"/>
B 12		alapterülete:	m ² : <input type="text"/>
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db : <input type="text"/>
		alapterülete:	m ² : <input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m ² : 215
B 14	Közműellátottság:		<i>villany</i> 1
B 15	Vízmérővel való ellátottság:		<input type="text"/>
B 16	Fűtési mód:		<input type="text"/>
B 17	Melegvíz ellátottság:		<input type="text"/>

* 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	2019	1 200 000
B 19	Becsült érték	2019	1 200 000
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, <input type="text"/> 48

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 6.

Ingatlanjelleg:

11222 - 41

Helyrajzi szám: 87449

A/9

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2019	+ 1 200 000	1 200 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.FEB.07.