

ELŐTERJESZTÉS
a Bocskai utca . fszt. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Népjóléti Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XV. kerület, belterület, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest, XV. kerület, Bocskai utca . fszt. szám alatti, lakás megnevezésű, 23 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlan Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. (lásd 1. melléklet) Tárgyi ingatlant (a továbbiakban: Kérelmező) szeretné megvásárolni. (lásd 3. melléklet)

A Bocskai utca . fszt. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: lakás) Rákospalota Újfalú részén, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mind egyéni, mind tömegközlekedéssel jól megközelíthető.

1. Bocskai utca . szám alatti ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház	társasház
Önkormányzati tulajdonhányad	339/1000 azaz 33,9 % önkormányzati tulajdon
Összes lakásszám/önkormányzati lakásszám/	6/3
Telek területe	507 m ²
Lakóépület szintjei	földszint magas tető
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
A Társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telken 6 db lakást tartalmazó U-alakú épület található.

2. Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	
Cím	Bocskai utca . fszt.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	23 m ²
Jellemzők	<ul style="list-style-type: none"> - udvari bejárat - három helyiség <ul style="list-style-type: none"> • félszoba 8,4 m² • konyha 9,1 m² • lakó előtér 5,7 m² (zuhany és WC ebben a helyiségben lett kialakítva) - komfort nélküli - a lakás lelakott, leromlott állapotú, felújítandó
Közműellátottság	<ul style="list-style-type: none"> - jelenleg élő közműbekötéssel nem rendelkezik, de rendelkezésre áll <ul style="list-style-type: none"> • villany-víz-csatorna • fűtés: egyedi szilárd tüzelés

A lakás az épület középső részén helyezkedik el, vélhetően melléképületnek épült. A lakás nagysága, műszaki és esztétikai állapota nem felel meg korunk elvárásainak, hasznosítására nyolc éve nem került sor.

3. Lakás működtetésének költségei

A lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	3.820.000 Ft (áfamentes)
Az utolsó hasznosítás (bérbeadás) vége	2013. április
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	140.616 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.450.000 Ft
Költségalapú bérbeadásból várható bevétel	110.400 Ft/év

A lakás korszerűsítése és hasznosítása cca. 3.450.000 Ft összegbe kerülne az Önkormányzat számára, míg a PALOTA-HOLDING Zrt. által készített forgalmi értékbecslés alapján az értékesítésből származó várható bevétel 3.820.000 Ft áfamentes összeg. (lásd 2. melléklet)

4. Szakmai nyilatkozat

PALOTA-HOLDING Zrt.

A Lakás kérelmező falszomszéd részére történő értékesítése javasolt, mert a 2013 áprilisa óta üresen álló „lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, felújítandó. Lakás funkcióra csak korlátozottan alkalmas.”.

Főépítész

A Lakást a KÉSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. A Lakás nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.

A Lakás korszerűsítése az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, ezért annak elidegenítése javasolt.

Az önkormányzati vagyonból csak a forgalomképes – üzleti – vagyon idegeníthető el, a Lakás forgalomképes vagyonelem. (lásd 1. melléklet)

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 lakást „árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 14. § (1) bekezdés rögzíti, hogy az „Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a nettó 20.000.000,- Ft egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, [...] és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény”.

A Rendelet 15. § (1) és (7) kimondja, hogy lakás „forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik”. A Rendelet 14. § (2) bekezdése szerint lakásgazdálkodási érdekből történő elidegenítés esetén az értékbecslésben rögzített forgalmi érték képezi a tulajdonjog ellenértékét.

A Lakás értékesítésnek szakmai és jogi akadálya nincs, azt célszerű a Társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező Kérelmező részére eladni. Kérelmező a Lakás

megvásárlását követően azt összenyithatja a már jelenleg is tulajdonát képező szomszédos lakással.

Figyelemmel a fentebb leírtakra, javaslom tárgyi Lakásnak 3.820.000 Ft áfamentes áron Kérelmezőnek történő elidegenítését.

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


Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján „a beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítése” mentes az adó alól.

A Kérelmező kérelme – 3. melléklet – a Jegyzői Irodán megtekinthető.

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


Budapest, 2021. január „14.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

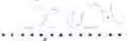
1. Mellékletek:

1. Bocskai utca . fszt. . tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Bocskai utca . fszt. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékbecslése
3. Bocskai utca . fszt. vételi kérelme

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda 2021. január 14. Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. január 14. Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2021. január 14. Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

A Népjóléti Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XV. kerület, belterület, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest, XV. kerület, Bocskai utca . fszt. szám alatti, lakás megnevezésű, 23 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 3.820.000 Ft, azaz hárommillió-nyolcszázhuszezer forint áfamentes áron értékesíti (lakcím: Budapest, XV. kerület, Bocskai utca . fszt.) részére.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. január 22. döntésre

2021. május 31. az adásvételi eljárás lefolytatására

az értékesítést követő negyedév vége az önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésre

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §, (1)-(2) bekezdés;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pont, 8. § a) pont, 14. § (1)-(2) bekezdés, 15. § (1) és (7) bekezdés;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/4215/2021

2021.01.06

BUDAPEST XV.KER.

Belterület helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca földszint. ajtó: "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	23	0 1	100/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 192979/1/2004/04.05.25

2. bejegyző határozat: 211905/1995/1995.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211905/1995/1995.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 181

Helyrajzi szám: 87111

A/4

L

a(z) .../.../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete
Jogi rendezettség: *Rendezett*

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	<i>Bocskai utca</i>		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele:	lépcsőház:	Földszint
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 23	
L 04		közös tulajdoni hányada:	23/205	
L 05	A lakásból résztulajdon:	23/205		
L 06	A lakás forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	<i>Komfort nélküli</i>		4
L 08	Közműellátottság:	<i>valamennyi közmű</i>		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	<i>Nincs</i>		1
L 10	Fűtési mód:	<i>egyedi: szilárd tüzelés</i>		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	<i>Villanyboiler</i>		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:		L 13	m ² :	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :	8.4
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	5.7
L 26	Főző helyiség fajtája:	<i>Főzőkonyha</i>		1	L 27	m ² :	9.7
L 28	Egész-ségügyi 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:		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 :	23.2	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :	23.2	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 181

Helyrajzi szám: 87111

A/4

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 62 935	62 935
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 142	64 077
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 383 762	447 839
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 76 752	524 591
L 42.5	Bruttó érték változás	2010	+ 120 000	644 591

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Küldetés megnevezése	
Eik. szám:	45301/2020
Ért. dátum:	2020.11.10

a(z) .../.../2021. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingtalan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nonnál 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

Hív.számunk: /2020.

2/298-4/2020

Herczeg István

Ügyintéző: Szabados András

vagyongazdálkodási referens részére

Ügyiratszám: 1000-5 /2020.

BUDAPEST

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Bocskai utca . földszint

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

Ingtalan címe: Budapest XV. kerület Bocskai utca földszint

Hrsz:

Használati jellege (művelési ág): lakás

Alapterülete: 23 m² szobák száma: 1 Komfort fokozata: komfortos

Tulajdonos: Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) eszmei hányad: 100/1000

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap nem tartalmaz bejegyzést

A társasházi lakóépületekben 6 lakás van, az ingatlanhoz 507 m² földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában 3 lakás van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: 339/1000

Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.

Az ingatlan ismertetése Az utcafronton járdavonalra, és oldalhatárra és hátsó telekhatárra zársorúan épített U alakú földszintes, részben tetőtérbeépítéses magastetős, alapincézetlen lakóház áll. A társasházban 6 db lakás található. Az épület téglalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A lakás 2013. áprilisa óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, nagyon leromlott, felújítandó.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsz. + közmű alapdíjak

11 718.-Ft./hó x 12 hónap = 140 616.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (150.000.-Ft/m²) = 3 450 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²/hó) lakbérbevételre lehet számítani,

23 m² x 400.-Ft/m²/hó x 12 hó = 110 400.-Ft/év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 11 718.-Ft/m² x 12 hó = 140 616.-Ft/év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: -30 216.-Ft/év

A lakás nem termel hasznot.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését a társasház egyik szomszédos magántulajdonosa részére.

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:



Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Bocskai utca földszint sz. alatti,
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u.

Budapest, 2020. november

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca [redacted]
földszint [redacted]

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. [redacted]

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

3.820.000,-Ft azaz Hárommillió-
nyolcszázhuszezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2020. október 8.

Az értékelés fordulónapja: 2020. november 9.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4/b.
ÉRTÉKELÉSI ÉS

Szabados András

felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992



4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Arany János utca és Szerencs utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton az Eötvös utcában (25, 125) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal 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: 507 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az utcafronton járdavonalra, és oldalhatárra és hátsó telekhatárra zársorúan épített U alakú földszintes, részben tetőtérbeépítéses magastetős, alapincézetlen lakóház áll. A társasházban 6 db lakás található. Az épület téglala sávalapozással, téglala teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakás az épület középső részén helyezkedik el, vélhetően melléképületnek épült. Kialakítása egyszerű, belmagassága alacsony.

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 leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Összehasonlító adatként hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

Értéknövelő tényezők: -

-

Értékcsökkentő tényezők:

rendkívül leromlott állagú ingatlan -25%

lakás funkcióra csak korlátozottan alkalmas ingatlan: -30%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$23 \text{ m}^2 \times 369.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 3.819.150,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.820.000,- Ft** azaz **Hárommillió-nyolcszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

3.820.000,- Ft azaz **Hárommillió-nyolcszázhuszezer forint.**

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

3.820.000,-Ft azaz Hárommillió-nyolcszázhuszezer forint.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8000004/314049/2020
2020.11.05

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület

helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca . Földszint. ajtó: "felülvezérgát alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	szemléi hányad	tulajdoni forma
lakás	23	0 1	100/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 192979/1/2004/04.05.25

2. bejegyző határozat: 211905/1995/1995.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211905/1995/1995.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. 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

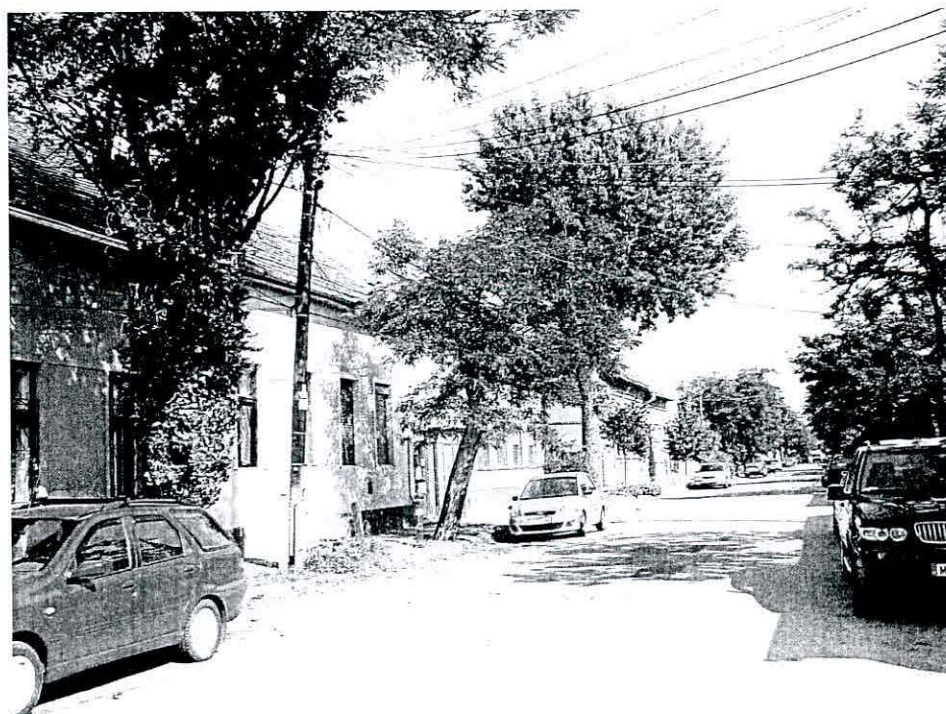
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520201105115721QeBq-137668639-1-1376686...> 2020.11.05.

Környezet:



A lakás:



Fig. 1

