

**EI ÖTTERJESZTÉS**

a Bocskai utca . fszt. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

**Tisztelt Népjóléti Bizottság!**

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XV. kerület, belterület, lyrajzi számon felvett, természetben Budapest, XV. kerület, Bocskai u. . fszt. szám alatti, lakás megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlanunk Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. (lásd 1. melléklet)

A Bocskai u. . 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 u. szám alatti ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői**

Önálló ingatlan/társasház	társasház
Önkormányzati tulajdonhányad	139/1000 azaz 13,9 % önkormányzati tulajdon
Összes lakásszám/önkormányzati lakásszám	6/1
Telek területe	1028 m <sup>2</sup>
Lakóépület szintjei	földszint magas tető
Típus	tégla
Közműellátottság	teljes közmű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
A Társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.	

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telken két épület, benne 6 db lakás található. Az egyik épület, melyben a Lakás található, 1913-ban épült, nagyon leromlott állapotú.

**2. Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	
Cím	Bocskai u. . fszt. l
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	34 m <sup>2</sup>
Jellemzők	- udvari bejárat - négy helyiség • szoba 19,9 m <sup>2</sup> • konyha 11,5 m <sup>2</sup> • tároló 2,5 m <sup>2</sup> - komfort nélküli - a lakás lelakott, leromlott állapotú, felújítandó
Közműellátottság	- jelenleg élő közműbekötéssel nem rendelkezik, de rendelkezésre áll • villany-víz-csatorna • fűtés: egyedi szilárd tüzelés

A lakás hasznosítására közel nyolc éve nem került sor. A komfort nélküli lakás műszaki és esztétikai állapota nem felel meg korunk elvárásainak.

### 3. Lakás működtetésének költségei

A lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	6.900.000 Ft (áfamentes)
Az utolsó hasznosítás (bérbeadás) vége	2013. május
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	84.000 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	5.100.000 Ft
Költségalapú bérbeadásból várható bevétel	163.200 Ft/év

A lakás korszerűsítése cca. 5.100.000 Ft összegbe kerülne az Önkormányzat számára, míg a PALOTA-HOLDING Zrt. által készített forgalmi értékbecslés alapján az értékesítésből származó várható bevétel legalább 6.900.000 Ft áfamentes összeg. (lásd 2. melléklet)

### 4. Szakmai nyilatkozat

#### PALOTA-HOLDING Zrt.

A Lakás „*állapota rendkívül lelakott, leromlott, teljes egészében felújítandó*”, ezért  
- „*a társasház egyik szomszédos magántulajdonosa részére, vagy*”  
- „*árverésen történő*”  
értékesítése javasolt.

#### 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, továbbá a társasházban ez az egyetlen önkormányzati tulajdonú ingatlan, 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 12. § (1) bekezdés rögzíti, hogy a „*Bérleti és elővásárlási joggal nem terhelt üres lakást [...] e rendeletben meghatározott kivételekkel a hasznosítás érdekében árverés útján kell értékesíteni*”.

A Rendelet 13. § (4) bekezdése kimondja, hogy az „*Üres lakás [...] induló árverési ára az értékbecslésben megállapított forgalmi érték*”.

Tehát megállapítható, hogy a Lakás értékesítésnek szakmai és jogi akadálya nincs, így figyelemmel a fentebb leírtakra, javaslom tárgyi Lakásnak árverés útján, 6.900.000 Ft áfamentes induló áron történő elidegenítését.

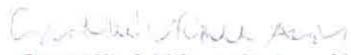
A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

Az állami vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd 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.

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

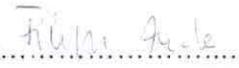
Budapest, 2021. január „19.”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

**1. Mellékletek:**

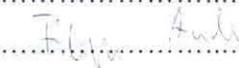
1. Bocskai utca . fszt. tulajdoni lap, kataszteri lap
2. Bocskai utca . fszt. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékbecslése

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda 2021. január 14. Aláírás: 

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2021. január 17. Aláírás: 

**4. Jegyzői láttamozás:** 2021. január 18. Aláírás: 

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

**6. Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

**Határozati javaslat:**

A Népjelölti 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, 34 m<sup>2</sup> nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlant elektronikus árverés útján értékesíti; a kikiáltási ár 6.900.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázezer forint áfamentes összeg. Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. január 22. döntésre

2021. június 30. 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) bekezdés, 14. § (2) bekezdés;
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (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, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 12. § (1) bekezdés, 13. § (4) bekezdés, 15. § (1) bekezdés;

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

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: 8000004/3634/2021

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	34	1 0	139/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

## 2. bejegyző határozat: 125690/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II.RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125690/1992/1992.06.22

jogcím: államosítás tulajdoni hányad: 1/2 442/1952/1952.03.28

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2 1502/1963/1963.08.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125690/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 219

Helyrajzi szám:

A/6

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

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele	lépcsóház: <input type="text"/>	Földszint <input type="text"/>	ajtó: <input type="text"/>
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		34
L 04		közös tulajdoni hányada:	139/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	139/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		<input type="text"/>	5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		<input type="text"/>	4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		<input type="text"/>	9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		<input type="text"/>	2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		<input type="text"/>	7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		<input type="text"/>	1

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	<input type="text"/>	7	L 13	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	19.9
L 14		szoba hálófülkével:	db:	<input type="text"/>		L 15	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	<input type="text"/>		L 17	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db:	<input type="text"/>		L 21	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 22		hall:	db:	<input type="text"/>		L 23	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db:	<input type="text"/>		L 25	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		<input type="text"/>	1	L 27	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	11.5
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>			L 29	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>			L 31	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 31		WC:	db:	<input type="text"/>		L 32	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 33	Közlekedési helyiség:			<input type="text"/>			m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 34	Tároló helyiség:	db:	<input type="text"/>	7	L 35	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	2.5	
L 36	Műterem területe:			<input type="text"/>			m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 37	Egyéb helyiség:	db:	<input type="text"/>		L 38	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:			<input type="text"/>			m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 40	A lakás területe összesen:			<input type="text"/>			m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	33.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:			<input type="text"/>			m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	33.9

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 219

Helyrajzi szám: 87221

A/6

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 83 042	83 042
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 011	87 053

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ha az 1565-  
21293/2020.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	45 300/2020
Érk. dátum:	45 300/2020 2020 NOV 11



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

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

**Budapest Főváros XV. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal**

Hív.számunk: /2020.

2/299-3/2020

**Jegyzői Iroda  
Herczeg István**

vagyongazdálkodási referens részére

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 2054 /2020.

**BUDAPEST**

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Bocskai utca földszint  
Herczeg I.

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingyen cím: Budapest XV. kerület Bocskai utca földszint

Hrsz:

Használati jellege (művelési ág): lakás

Alapterülete: 34 m<sup>2</sup> szobák száma: 1 Komfort fokozata: komfort nélküli

Tulajdonos: Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) eszmei hányad: 139/1000

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap nem tartalmaz bejegyzést

A társasházi lakóépületekben 6 lakás van, az ingatlanhoz 1028 m<sup>2</sup> földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: 139/1000

Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.

Az ingatlan ismertetése A telken két épület található. Az utcafronton járdavonalra, és mindkét oldalhatárra zársorúan épített U alakú földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház áll. Az udvarban a hátsó telekhatárra építve földszintes, magastetős, alapincézetlen egylakásos lakóház áll. A társasházban 6 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó épület 1913-ban épült, téglalapozással, hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel. A lakóépületek teljes közműellátottsággal rendelkeznek. A lakás 2013. májusa óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, nagyon leromlott, felújítandó.

### Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidjak

7 000.-Ft./hó x 12 hónap = 84 000.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (150.000.-Ft/m<sup>2</sup>) = 5 100 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

34 m<sup>2</sup> x 400.-Ft./m<sup>2</sup>/hó x 12 hó = 163 200.-Ft/év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 7.000.-Ft/m<sup>2</sup> x 12 hó = 84 000.-Ft/év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: 79 200.-Ft/év

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 64 év, meg nem térülő beruházás lenne.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését a társasház egyik szomszédos magántulajdonosa részére, vagy árverésen történő értékesítéssel.

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

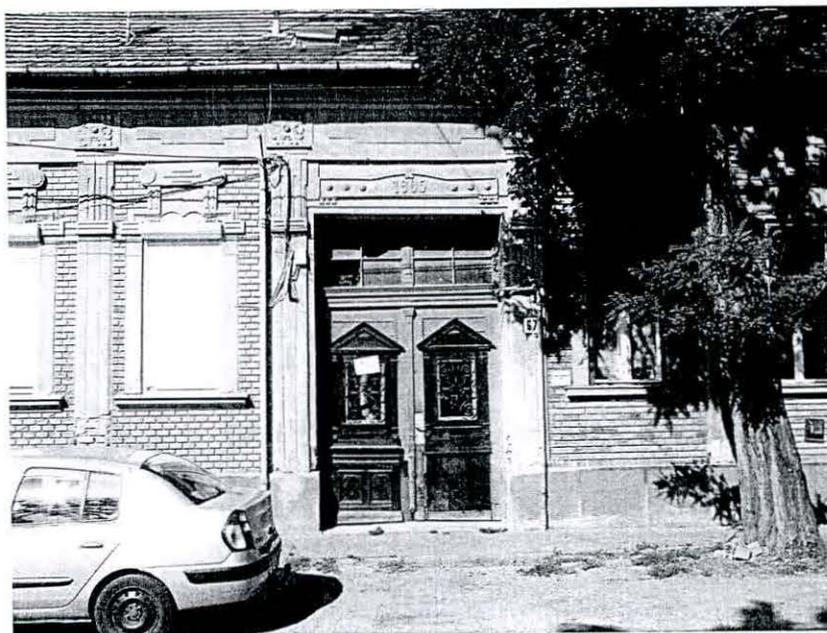


Bokor István Béla  
vezérigazgató

# 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 Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u.

---

Budapest, 2020. november



## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Az ingatlan helyrajzi száma:  
Budapest XV.

Az értékelés célja:  
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:  
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

6.900.000,-Ft azaz Hatmillió-kilencszázezer  
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:  
2020. október 19.

Az értékelés fordulónapja:  
2020. november 9.

Az értékelés érvényessége:  
Három hónap

Készítette:

PALOTA-HOLDING ZRT. Szabados András  
1156 Budapest, Száraznád utca földszintű ingatlanvagyon értékelő  
ÉRTÉKELŐI SZAKÉRTŐI  
01167/1992

## **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 Arany János utca és Rádda Barnen utca közötti szakaszán, a Hubay Jenő zeneiskolával szemben, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 224, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal udvari 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 telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 1028 m<sup>2</sup>

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

A telken két épület található. Az utcáfronton járdavonalra, és mindkét oldalhatárra zársorúan épített U alakú földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház áll. Az udvarban a hátsó telekhatárra építve földszintes, magastetős, alápincézetlen egyalakos lakóház áll. A társasházban 6 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó épület 1913-ban épült, téglalap alapozással, hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel. A födém szerkezet a pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállású, fa szerkezetű nyeregtető cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Nagyon leromlott állapotú épület.

## 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: -

-

Értécsökkentő tényezők:

komfort nélküli lakás -20%

rendkívül leromlott állagú ingatlan -25%

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -45%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$34 \text{ m}^2 \times 369.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 6.90.300,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.900.000,- Ft azaz Hatmillió-kilencszázezer forint.**

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

**6.900.000,- Ft azaz Hatmillió-kilencszázezer forint.**

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

**6.900.000,-Ft azaz Hatmillió-kilencszázezer  
forint.**

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/313072/2020

2020.11.04

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület	helyrajzi szám	Földszint. ajtó:	"Felülvizsgálat alatt"
1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca		I.RÉSZ	

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szemi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m2	egész/Éfél		

lakás	34	1 0	139/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999903/1999/1999.04.02				

2. bejegyző határozat: 125690/1992/1992.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 125690/1992/1992.06.22  
jogcím: államosítás tulajdoni hányad: 1/2 442/1952/1952.03.28  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2 1502/1963/1963.06.10  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogcím: eredeti Felvétel 125690/1992/1992.06.22  
jogállás: tulajdonos  
név: FŐVÁROSI XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1601 BUDAPEST tér 1

II.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520201104153323Aq-137634679-1-137634683...> 2020.11.04.



