

## ELŐTERJESZTÉS

### a Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

#### Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A 2021. évi költségvetés teljesítéséhez szükségessé vált egyes, nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzat tulajdonú üzleti célú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A cél teljesítése érdekében az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot.

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. szám alatti ingatlan hat önkormányzati lakásából az „A” épületében elhelyezkedő négy db önkormányzati tulajdonú lakás kerül elidegenítésre. Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások együttes értéke 23.660.000 Ft. Könyvszerinti érték: 15.567.523,- (ebből: 14.864.753,- telek és 702.770,- épület)

#### Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. ingatlanról

##### Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	6/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	189/287
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	26/287, 18/287, 43/287, 40/287 (összesen: 127/287)
Megnevezés	Lakás ingatlanok
Telek területe	1292 m <sup>2</sup>
Építés éve	1890
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	vályogtégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/O-3
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS	

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közeli téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű.

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló „A” épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása vélhetően téglatermésű sávalap. Az



épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, termésköböl és vályogtéglából épült. A földem fa szerkezetű, pórfödém alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregtető cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.

### **Régi Fóti út 50. fsz. 1. sz. lakás**

#### **A fsz. 1. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90143/0/A/1
Cím	Budapest XV. Régi Fóti út 50. fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	26 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	szoba konyha
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Állapot	jelen állapotában nem lakható
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

A földszint 1. sz. lakás 26 m<sup>2</sup>-es, komfort nélküli, szoba, konyha helyiségekből áll. A lakás eredetileg istállóként épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas. Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói, részben teljes cserét, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, vizes helyiség berendezési tárgyak, fűtés) nem, vagy csak nagyon alacsony szinten rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

#### **A fsz. 1. lakás pénzügyi paraméterei**

Földterület forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	4.520.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +59.824,- Ft 2006-ban +2.890,- Ft 2010-ben +37.835
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	128.808,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.600.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	124.800,- Ft/év
Várható megtérülési idő	soha nem térülne meg
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	22.121.561,- Ft
-Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	3.043.178,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	31.118,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: 2021. **augusztus 31.**

A fszt. 1. szám alatti lakás állapota, komfortfokozata sem műszakilag, sem esztétikailag nem felel meg korunk elvárásainak.

Összegezve elmondható, hogy a lakás – annak rossz műszaki állapota, kis alapterülete miatt – elidegenítése javasolt.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - a lakás jelen állapotában nem lakható, leromlott állapotú, teljes felújítást igényel.
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A lakás telken és épületen belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert. Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. <b>Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.</b>

### **Régi Fóti út 50. fsz. 2. sz. lakás**

#### **A fsz. 2. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90143/0/A/2
Cím	Budapest XV. Régi Fóti út 50. fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	18 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - szoba - konyha - zuhany + WC
Közműellátottság	- valamennyi közmű megtalálható
Állapot	lakás céljára korlátozottan alkalmas (szigetelés nélküli vályog falazat, nyomott belmagasság), felújítandó
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

A földszint 2. sz. lakás 18 m<sup>2</sup>-es komfortos, félszoba, konyha zuhany +WC helyiségekből áll. A lakás eredetileg istállóinak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas.

#### **A fsz. 2. lakás pénzügyi paraméterei**

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	4.700.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +29.750,- Ft 2006-ban +1.437,- Ft 2009-ben +727.516,- Ft 2010-ben +26.192,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	119.064,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	1.800.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	86.400,- Ft/év
Várható megtérülési idő	Soha nem térülne meg.
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	22.121.561,- Ft
-Lakásra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	2.106.815,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	569.777,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 31.**



A fszt. 2. szám alatti lakás bérlőjének cserelakás felajánlása folyamatban, így a fsz. 2. szám alatti lakás értékesítésével a Régi Fóti út 50. szám alatti „A” épületben lévő önkormányzati tulajdon teljes egészében elidegenítésre kerülhet.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none"> <li>- Az ingatlan lakás céljára korlátozottan alkalmas,</li> <li>- A lakás felújítása nem gazdaságos.</li> </ul>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
<i>A telken elhelyezkedő lakások száma maximum 2 rendeltetés lehet. A jelenleg ott álló rendeltetési egységek száma meghaladja a 4-et, mely a kialakult állapotra való tekintettel elfogadható. A lakás telken és épületen belüli elhelyezkedése és alaprajza számunkra nem ismert. Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A lakás 18,0 m<sup>2</sup>-es alapterületével önállóan feltehetően nem teljesíti az önálló lakás feltételeit, javasolt azt valamelyik közvetlen szomszédos lakáshoz csatolni. <b>A lakás elidegenítését javaslom.</b></i>

### **Régi Fóti út 50. fsz. 3-4. sz. lakás**

#### **A fsz. 3-4. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90143/0/A/3
Cím	Budapest XV. Régi Fóti út 50. fsz. 3-4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	43 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - előszoba - 2 szoba - 2 konyha - fürdő+WC - nyitott veranda (6m <sup>2</sup> )
Közműellátottság	- valamennyi közmű megtalálható
Állapot	rendkívül lepusztult, lelakott, teljes felújítást igényel (szigetelés nélküli vályog falazat, nyomott belmagasság)
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

A földszint 3-4. sz. lakás 43 m<sup>2</sup>-es komfortos, előszoba, 2 szoba, 2 konyha, fürdő+WC helyiségekből áll, 6 m<sup>2</sup> nyitott veranda tartozik hozzá. A lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igénylő, rendkívül lepusztult állapotú. A lakás eredetileg istállónak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas.



### A fsz. 3-4. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	7.480.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +197.718,- Ft 2006-ban +9.551,- Ft 2010-ben +62.573,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	181.644,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	4.300.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	206.400,- Ft/év
Várható megtérülési idő	174 év
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	22.121.561,- Ft
-Lakásra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	5.032.948,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	53.896,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 31.**

A fszt. 3-4. szám alatti lakás állapota, komfortfokozata sem műszakilag, sem esztétikailag nem felel meg korunk elvárásainak.

Összegezve elmondható, hogy a lakás – annak rossz műszaki állapota, kis alapterülete miatt – elidegenítése javasolt.

#### PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A lakás teljes felújítást igényel, rendkívül lepusztult állapotú.
- Lakás céljára csak korlátozottan alkalmas.

#### Főépítész nyilatkozata

A lakás telken és épületen belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert. Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A tulajdonosváltást követően az övezetben a lakáshasználat továbbra is lehetséges. Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.

### Régi Fóti út 50. fsz. 5. sz. lakás

#### A fszt. 5. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90143/0/A/4
Cím	Budapest XV. Régi Fóti út 50. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	40 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	félkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - szoba - konyha - előszoba - kamra - WC
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Állapot	jelen állapotában lakás céljára csak korlátozottan alkalmas (szigetelés nélküli vályog falazat, nyomott belmagasság)
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

A földszint 5. sz. lakás 40 m<sup>2</sup>-es félkomfortos, előszoba, szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből áll. A lakás szobájának ablaka utcai tájolású. A lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igénylő, rendkívül lepusztult állapotú. A lakás eredetileg istállónak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas.

#### A fsz. 5. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	6.960.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	jelenleg lakott, a kiürítés folyamatban
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +93.315,- Ft 2006-ban +4.508,- Ft 2010-ben +58.208,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	172.320,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	4.000.000,- Ft
Hasznosításból várható bevétel	192.000,- Ft/év
Várható megtérülési idő	203 év
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	22.121.561,- Ft
-Lakásra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	4.681.812,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	47.979,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 31.**

A fszt. 5. szám alatti lakás állapota, komfortfokozata sem műszakilag, sem esztétikailag nem felel meg korunk elvárásainak.

Összegezve elmondható, hogy a lakás – annak rossz műszaki állapota, kis alapterülete miatt – elidegenítése javasolt.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none"> <li>- A lakás rendkívül leromlott állagú,</li> <li>- A lakás felújítása nem térülne meg.</li> </ul>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
<i>A lakás telken és épületen belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert. Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A tulajdonosváltást követően az övezetben a lakáshasználat továbbra is lehetséges. <b>Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.</b></i>

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”. A Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint: „A {...} vagyon elidegenítésével kapcsolatos, jogviszonyt keletkeztető, módosító és megszüntető tartalmú előterjesztést a döntéshozatali eljárásban, a polgármester tehet, - a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket - az e rendeletben szabályozott hatáskör és értékhatár szerint gyakorlókhöz.



A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:  
(7) „ Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

A nemzeti 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.

A leírtak alapján javaslom a Bizottságnak, tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, a javasolt forgalmi értékek meghatározásával.

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

Budapest, 2021. szeptember „17.”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

## 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 1. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 1. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 1. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 2. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
7. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 3-4. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
8. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 3-4. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
9. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 3-4. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
10. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 5. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
11. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
12. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

## 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. szeptember 16.

Aláírás:.....



## 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

## 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2021. szeptember 16.

Aláírás:.....



## 5. Jegyzői láttamozás:

2021. szeptember 16.

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, 90143/0/A/1, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. fsz. 1. szám alatti, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakás ingatlant 4.520.000 Ft, azaz négymillió-ötszázhuszezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi 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:** 2021. szeptember 30. (döntésre)

a Régi Fóti út 50. fsz. 2. szám alatti lakás bérlője elhelyezését követő 45 nap (az árverés lebonyolítására)

a Régi Fóti út 50. fsz. 2. szám alatti lakás bérlője elhelyezését követő 90 nap (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, 90143/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. fsz. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 18 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant 4.700.000 Ft, azaz négymillió-hétszázzezer forint áfamentes induló áron, árverés útján kiürített állapotban értékesíti. Az eljárás lefolytatására a jelenlegi bérlő elhelyezését követően - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - kerülhet sor.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. szeptember 30. (döntésre)

bérlő elhelyezését követő 45 nap. (az árverés lebonyolítására)

bérlő elhelyezését követő 90 nap. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90143/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. fsz. 5. szám alatti, lakás megnevezésű, 40 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant 6.960.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázhatvan ezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi 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:** 2021. szeptember 30. (döntésre)

a Régi Fóti út 50. fsz. 2. szám alatti lakás bérlője elhelyezését követő 45 nap (az árverés lebonyolítására)

a Régi Fóti út 50. fsz. 2. szám alatti lakás bérlője elhelyezését követő 90 nap (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

4. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90143/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. fsz. 3-4. szám alatti, lakás megnevezésű, 43 m<sup>2</sup> per-, teher- és igénymentes ingatlant 7.480.000 Ft, azaz hétmillió-négyszáznyolcvan ezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi 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:** 2021. szeptember 30. (döntésre)

a Régi Fóti út 50. fsz. 2. szám alatti lakás bérlője elhelyezését követő 45 nap (az árverés lebonyolítására)

a Régi Fóti út 50. fsz. 2. szám alatti lakás bérlője elhelyezését követő 90 nap (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. pont, , 14. § (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. § (5)-(6) bekezdés pont;
- 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, 4. § (1) bekezdés; , 4. § (4) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §;

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2021. SZÉPT. 16.  
Átvette:.....  


Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....  
2021. SZÉPT. 16.  
.....hó .....-n





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/116792/2021  
2021.04.15

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 90143/0/A/1 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	26	1 0	26/297	önkormányzati

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Régi Főti út 50		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	26
L 04		közös tulajdoni hányada:	26/287	
L 05	A lakásból résztulajdon:		26/287	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	16.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	9.7
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	25.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	25.9

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/1

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	100 549
L 43	Becsült érték	2010	3 342 459
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 4./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/1

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 59 824	59 824
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 890	62 714
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	+ 37 835	100 549

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.23.



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Régi Fóti út 50	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1292
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
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 :	2	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

I

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési 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	2016		27 976 099
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		51 199 785
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

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 : m <sup>2</sup> :	1292
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		33.0
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:	Nincs	7
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	2004	22 121 561
F 18	Becsült érték	2002	22 121 561

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingalanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 22 121 561	22 121 561

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.23.



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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- |  |  |
|--|--|
| <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 részére**

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

**BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

**Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Régi Főti út 50. földszint 1.</b>	Hrsz: <b>90143/0/A/1</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>26/287</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>26 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfort nélküli</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1292</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>6</b>	<b>0</b>	<b>189/287</b>

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

**Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtéglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszfófalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, terméskőből és vályogtéglából épült. A földem fa szerkezetű, pórfödém alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregtető cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.

A földszint 1. sz. lakás 26 m<sup>2</sup>-es komfort nélküli, szoba, konyha helyiségekből álló lakás. A lakás eredetileg istállóként épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas..

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

<b>1.734</b>	Ft/hó	<b>128.808</b>	Ft/év
--------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:.

<b>100.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>2.600.000</b>	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

<b>26 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>124.800</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**24 756.-Ft/év**

**A beruházás soha nem térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

**az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 1. sz. alatti,  
90143/0/A/1 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő  
lakásingatlanról.



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. április



## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Régi Főti út 50. földszint 1.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 90143/0/A/1

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

4.520.000,-Ft azaz Négymillió-ötszázhuszezer forint.

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. április 16.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. április 28.

**Az értékelés érvényessége:** Három hónap

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyron 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. 90143/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Régi Főti út 50. szám földszint 1. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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



## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor 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 Régi Fóti úton (5), a Rákos úton (96, 124, 296) és a Szentmihályi úton (196, 225, 231) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált lakás az ingatlan udvarán álló lakóépületben található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, kerti (udvari) bejáratú, udvari tájolású lakások. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Régi Fóti út ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és kismértékű gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közelítőleg szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1292 m<sup>2</sup>.

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

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alápincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglalap alakú teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alápincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása vélhetően téglalap-termeskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, termeskőből és vályogtégglából épült. A földem fa szerkezetű, pórföldem alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregteretű cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Régi Főti út 50. földszint 1.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 90143/0/A/1
tulajdoni hányada:	26/287
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/O-3
a telek területe:	1292 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	117,0 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	26 m <sup>2</sup>
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

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A földszint 1. sz. lakás 26 m<sup>2</sup>-es komfort nélküli, szoba, konyha helyiségekből álló lakás. A lakás eredetileg istállónak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas. Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói, részben teljes cserét, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, vizes helyiség berendezési tárgyak, fűtés) nem, vagy csak nagyon alacsony szinten rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.



## **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 találok célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényesrűségből hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.



## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					<b>435</b>

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

Az alapár: 435 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### 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. A lakás és az épület állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

az épület műszaki állapota -30 %

a lakás műszaki állapota -30 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -60%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$26 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 4.524.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **4.520.000,- Ft** azaz **Négymillió-ötszázhuszezer forint.**

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

**4.520.000,- Ft** azaz **Négymillió-ötszázhuszezer forint.**

A Bp. XV. Régi Fóti út 50. földszint 1. szám alatti 90143/0/A/1  
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**4.520.000,-Ft azaz Négymillió-ötszázhuszezer  
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.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

**Budapest, 2021. április 28.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*



Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8090034/116792/2021  
2021.04.15

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90143/0/A/1 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. földszint, ajtó 1. \*Felülvizsgálat alatt

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/Éal	szem. hányad	tulajdoni Éal
Lakás	26	1 0	26/287	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1152 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

I R E S Z

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

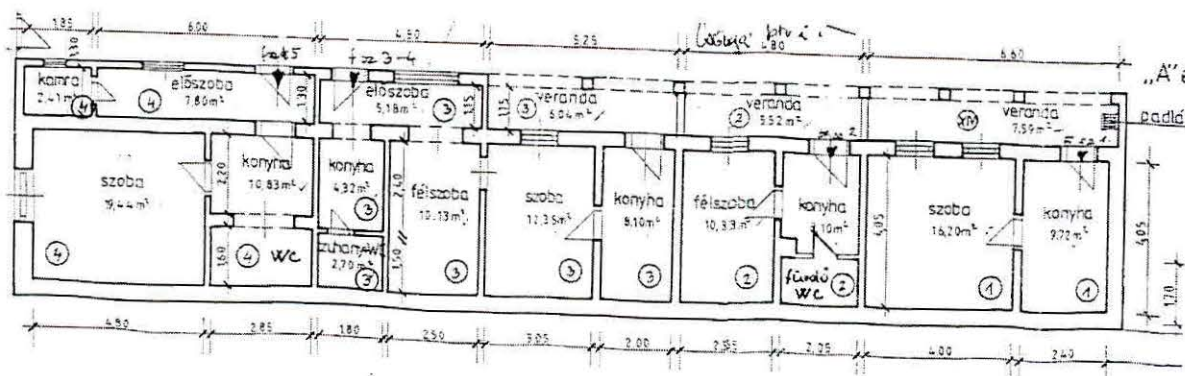
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420210415141513Gr-164293300-1-164293310....> 2021.04.15.

térkép:



lakás alaprajza:





Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:

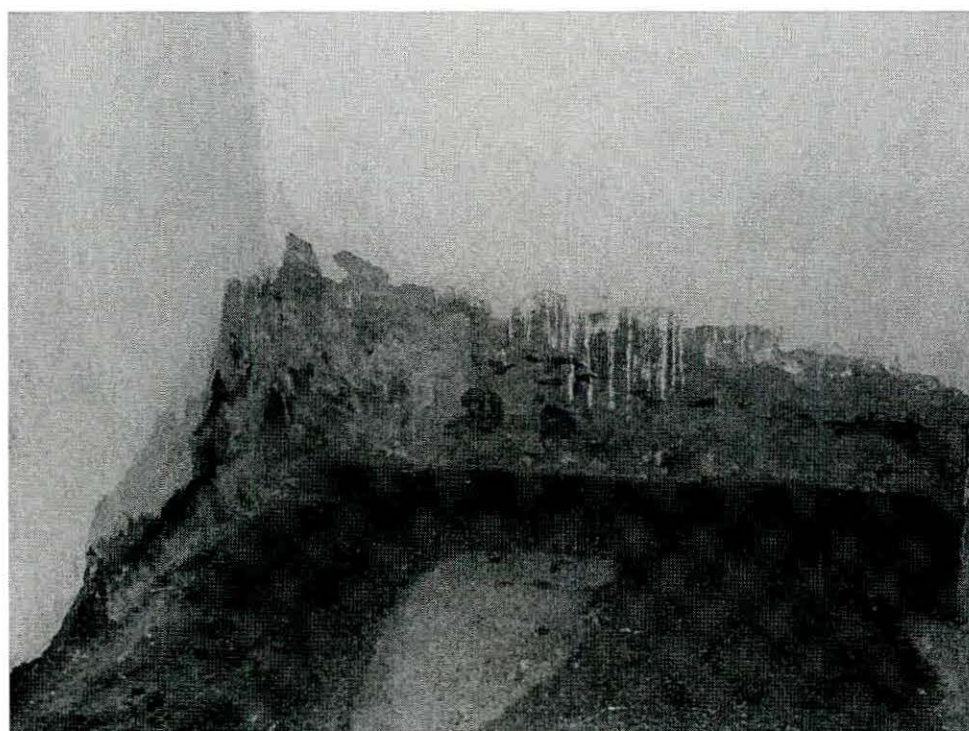




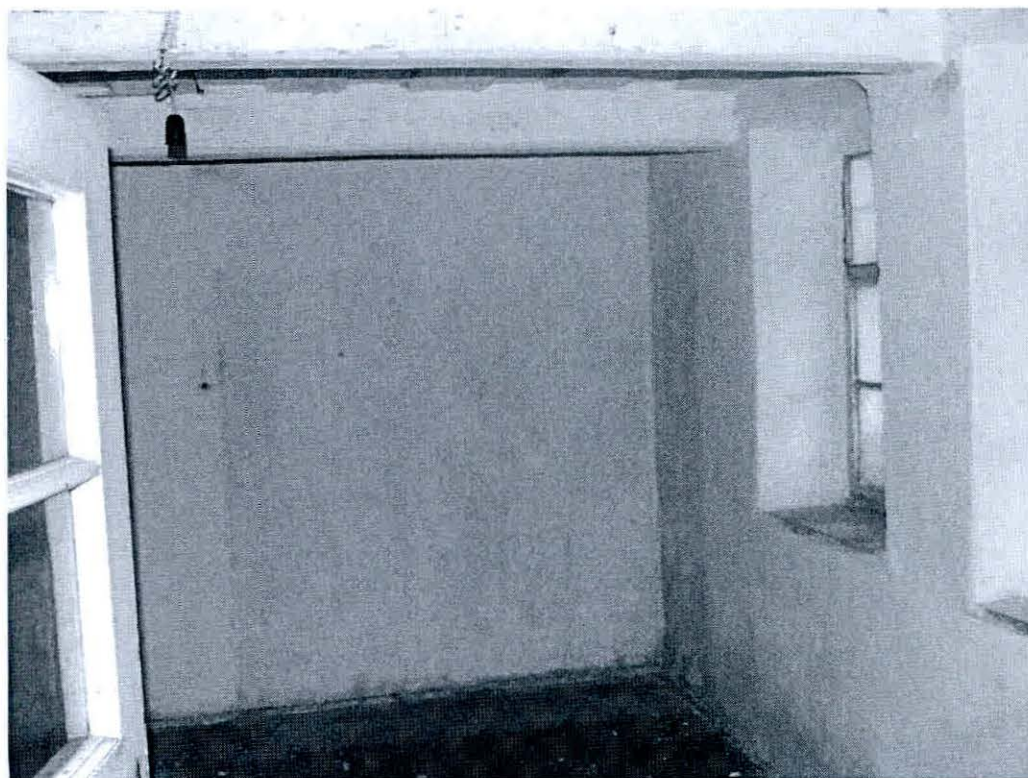
A lakás:











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: 80 00004/26 9005/20 21

2021.08.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90143/0/A/2 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST KV.KER. Régi Főti út 50. Földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Lakás	18	0 1	18/287	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VEGE



lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Régi Főti út 50		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	18
L 04		közös tulajdoni hányada:	18/287	
L 05	A lakásból résztulajdon:		18/287	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
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:	Villanyboyler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:		L 13	m <sup>2</sup> :	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	10.3
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	8.1
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> :	18.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> :	18.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/2

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	784 895
L 43	Becsült érték	2010	3 076 658
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/2

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 29 750	29 750
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 437	31 187
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 727 516	758 703
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	+ 26 192	784 895

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Régi Főti út 50	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1292
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		
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 :	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót 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	2016		27 976 099
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		51 199 785
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1292
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 33.0
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:	Nincs	7
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	2004	22 121 561
F 18	Becsült érték	2002	22 121 561

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 22 121 561	22 121 561

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

**BUDAPEST**  
**Bocskai utca 1-3.**

**Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Régi Főti út 50. földszint 2.</b>	Hrsz: <b>90143/0/A/2</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>18/287</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>26 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>komfortos</b>

Társasházban

lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]
<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1292</b>

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>6</b>	<b>0</b>	<b>189/287</b>

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

**Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtéglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolat hullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, terméskőből és vályogtéglából épült. A földém fa szerkezetű, pórfödém alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregtető cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.

A földszint 2. sz. lakás 18 m<sup>2</sup>-es komfortos, félszoba, konyha zuhany +WC helyiségekből álló lakás. A lakás eredetileg istállóinak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

<b>9.922</b>	Ft/hó	<b>119.064</b>	Ft/év
--------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

<b>100.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>1.800.000</b>	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

<b>18 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>86.400</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	---------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**- 32 664.-Ft/év**

**A beruházás soha nem térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

**az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. augusztus 31.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 2. sz. alatti,  
90143/0/A/2 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő  
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. augusztus



## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Régi Főti út 50. földszint 2.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 90143/0/A/2

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**4.700.000,-Ft azaz Négymillió-hétszázezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. augusztus 30.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. augusztus 31.

**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. 90143/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Régi Főti út 50. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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



## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor 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 Régi Fóti úton (5), a Rákos úton (96, 124, 296) és a Szentmihályi úton (196, 225, 231) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált lakás az ingatlan udvarán álló lakóépületben található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, kerti (udvari) bejáratú, udvari tájolású lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Régi Fóti út ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és kismértékű gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közelítőleg szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1292 m<sup>2</sup>.

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

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása vélhetően téglatermésű sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, terméskőből és vályogtégglából épült. A földem fa szerkezetű, pórföldem alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregtető cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Régi Főti út 50. földszint 1.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 90143/0/A/2
tulajdoni hányada:	18/287
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/O-3
a telek területe:	1292 m <sup>2</sup>
tulajdoni hányadra eső telekterület:	81,0 m <sup>2</sup>
ingatlan alapterülete:	18 m <sup>2</sup>
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

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A földszint 2. sz. lakás 18 m<sup>2</sup>-es komfortos, szoba, konyha, zuhany + WC helyiségekből álló lakás. A lakás eredetileg istállónak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas. A falak festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a vizeshelyiségekben mázas kerámia, a szobában laminált lap. A nyílászárók fa szerkezetűek. Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú, burkolatai, nyílászárói cserére, felújításra szorulnak.



## **5. Az ingatlan értékelése**

### **5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése**

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2009 (EVS 2009) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

### **5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása**

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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

### **5.3. Az értékek levezetése**

#### **5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján**



## Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					<b>435</b>

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

Az alapár: 435 000 Ft/m<sup>2</sup>

## Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú. Az épület, amelyben elhelyezkedik eredetileg nem lakó funkcióra épült, és ezt a funkciót csak korlátozottan tudja ellátni.

Értéknövelő tényezők:

-

Értécsökkentő tényezők:

az épület műszaki állapota -30 %

a lakás műszaki állapota -10 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -40%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$18 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = 4.698.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **4.700.000,- Ft** azaz **Négymillió-hétszázézer forint.**

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

**4.700.000,- Ft** azaz **Négymillió-hétszázézer forint.**

A Bp. XV. Régi Fóti út 50. földszint 2. szám alatti 90143/0/A/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**4.700.000,-Ft azaz Négymillió-hétszázézer forint.**

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

**Budapest, 2021. augusztus 31.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*



Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Iktalapszám: XIV. Bonyhídi tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/276700/2021  
2021.08.30

BUDAPEST XV. KER.

Szállóterület: 90143/0/A/2 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. földszint 2. "Földhivatali" alatt

I R E S Z

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egys./fél	esetlegi hányad	tulajdoni Ért.
lakás	19	0 1	10/100	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01 03 02

Bejegyző határozat: 186396/1/1998/98 09 21

Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellyelhelyiségek

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 186396/1/1998/98 09 21				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. § 5				
jogcím: eredeti felvételi				
jogallás: tulajdonos				
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1150 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-1				

I R E S Z

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

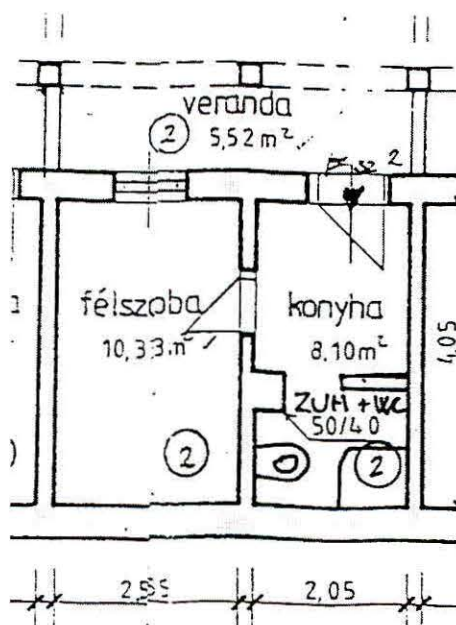
**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210830144337iq-132100552-1-132100566....> 2021.08.30.

térkép:

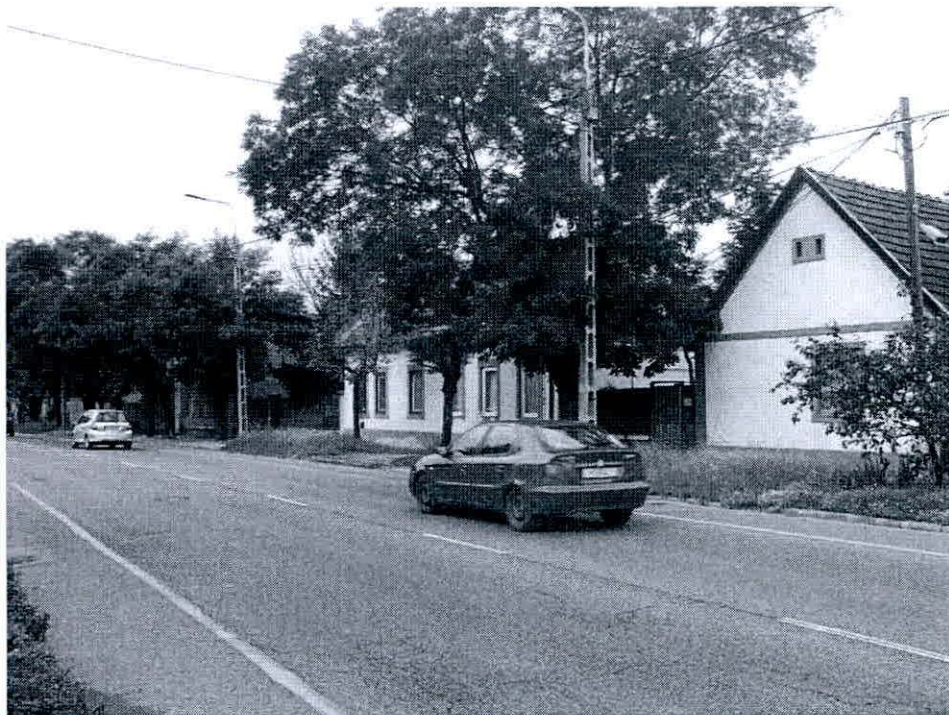


lakás alaprajza:





Környezet:





A ház bejárata:



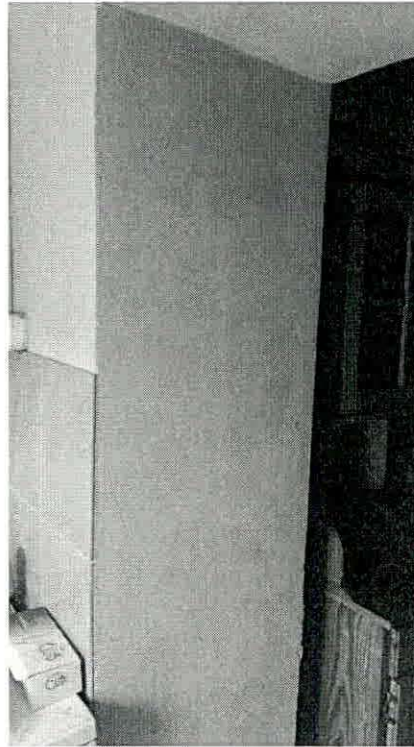
Az ingatlan kertje:



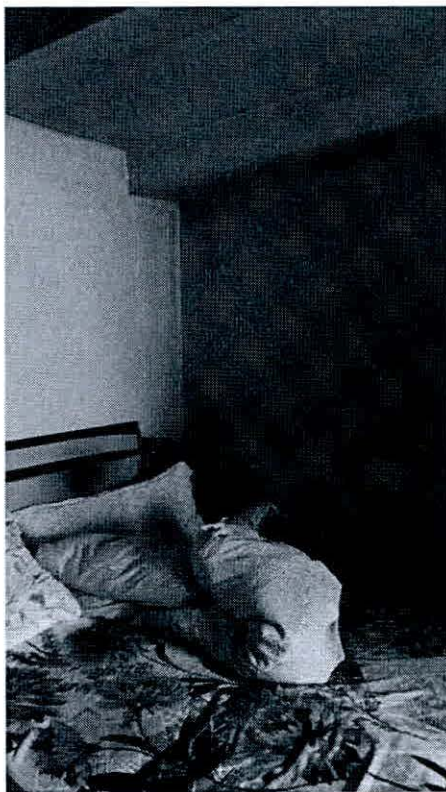


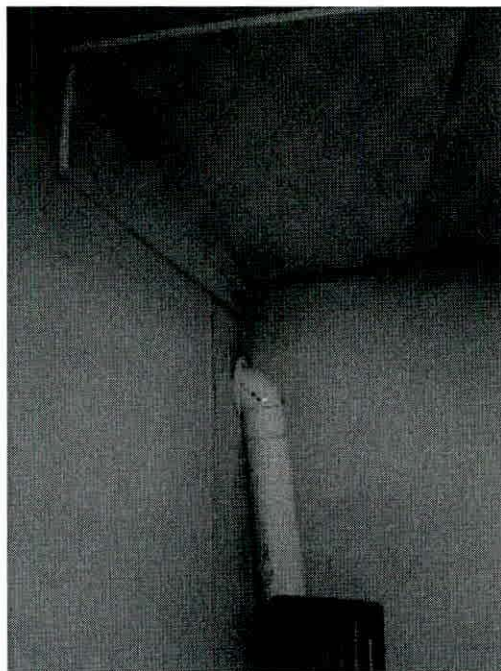
A lakás:

















Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/116796/2021  
 2021.04.15

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90143/0/A/3 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. Földszint. ajtó:3-4. "Felsővizsgálat alatt"  
 I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	43	1 1	43/207	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

## 1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/3

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

### A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Régi Főti út 50		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3-4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	43
L 04		közös tulajdoni hányada:	43/287	
L 05	A lakásból résztulajdon:	43/287		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

### A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	12.4	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m <sup>2</sup> :	10.1	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	5.2	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	12.4	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	42.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	42.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/3

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	269 842
L 43	Becsült érték	2010	5 682 591
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/3

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 197 718	197 718
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 9 551	207 269
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	+ 62 573	269 842

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Társasház	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Régi Főti út 50	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1292
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
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 :	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési 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	2016		27 976 099
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		51 199 785
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

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 : m <sup>2</sup> :	1292
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 33.0
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:	Nincs	7
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	2004	22 121 561
F 18	Becsült érték	2002	22 121 561

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 22 121 561	22 121 561

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

Ingtatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST  
 Bocskai utca 1-3.**

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

Ingtalan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Régi Főti út 50. földszint 3-4.</b>	Hrsz: <b>90143/0/A/3</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>43/287</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>43 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1292</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>6</b>	<b>0</b>	<b>189/287</b>

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

### **Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszföfalas téglalap építésű. Alapozása vélhetően téglatermésű sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszföfalas rendszerben, termésköböl és vályogtéglaból épült. A földem fa szerkezetű, pórföldem alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregterítő cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.



A földszint 3-4. sz. lakás 43 m<sup>2</sup>-es komfortos, előszoba, 2 szoba, 2 konyha, fürdő+WC helyiségekből álló lakás, 6 m<sup>2</sup> nyitott veranda tartozik hozzá. A lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igénylő, rendkívül lepusztult állapotú. A lakás eredetileg istállóként épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidjak

<b>15.137</b>	Ft/hó	<b>181.644</b>	Ft/év
---------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:.

<b>100.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>4.300.000</b>	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

<b>43 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>206.400</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**24 756.-Ft/év**

**A beruházás 174 év alatt térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

**az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 3-4. sz. alatti,  
90143/0/A/3 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő  
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. április

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>



## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Régi Főti út 50. földszint  
3-4.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 90143/0/A/3

**Az értékelés célja:**  
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:**  
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

7.480.000,-Ft azaz Hétmillió-  
négy száznyolcvanezer forint.

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2021. április 16.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2021. április 28.

**Az értékelés érvényessége:**  
Három hónap

**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. 90143/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Régi Főti út 50. szám földszint 3-4. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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



## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor 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 Régi Fóti úton (5), a Rákos úton (96, 124, 296) és a Szentmihályi úton (196, 225, 231) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált lakás az ingatlan udvarán álló lakóépületben található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, kerti (udvari) bejáratú, udvari tájolású lakások. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Régi Fóti út ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és kismértékű gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közelítőleg szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1292 m<sup>2</sup>.

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

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézetten, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása vélhetően téglatermésű sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, terméskőből és vályogtégglából épült. A földem fa szerkezetű, pórföldem alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregtető cserépfedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.



### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Régi Főti út 50. földszint 3-4.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 90143/0/A/3

tulajdoni hányada: 43/287

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/O-3

a telek területe: 1292 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

193,6 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 43 m<sup>2</sup>

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

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A földszint 3-4. sz. lakás 43 m<sup>2</sup>-es komfortos, előszoba, 2 szoba, 2 konyha, fürdő+WC helyiségekből álló lakás, 6 m<sup>2</sup> nyitott veranda tartozik hozzá. A lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igénylő, rendkívül lepusztult állapotú. A lakás eredetileg istállónak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas. Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói, részben teljes cserét, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, vizes helyiség berendezési tárgyak, fűtés) nem, vagy csak nagyon alacsony szinten rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

## **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, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényyszerűségből hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.



## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind földszinti felújítandó, közepes állapotú lakások a XV. kerület környezetében, hasonló kertvárosi részéről.

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					<b>435</b>

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

Az alapár: 435 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### 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. A lakás és az épület állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.



Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

az épület műszaki állapota -30 %

a lakás műszaki állapota -30 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -60%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$43 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 7.482.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **7.480.000,- Ft** azaz **Hétmillió-négyszáznolcvanezer forint.**

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

**7.480.000,- Ft** azaz **Hétmillió-négyszáznolcvanezer forint.**

A Bp. XV. Régi Fóti út 50. földszint 3-4. szám alatti 90143/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**7.480.000,-Ft azaz Hétmillió-négyszáznolcvanezer 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.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

**Budapest, 2021. április 28.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/116796/2021  
2021.04.15

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90143/D/A/3 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. földszint. ajtó 1-4. \*földalvizsgálat a

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	esetben hányad	tulajdoni Évek
lakás	43	1 1	43/287	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R E S Z

NEH TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGYE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

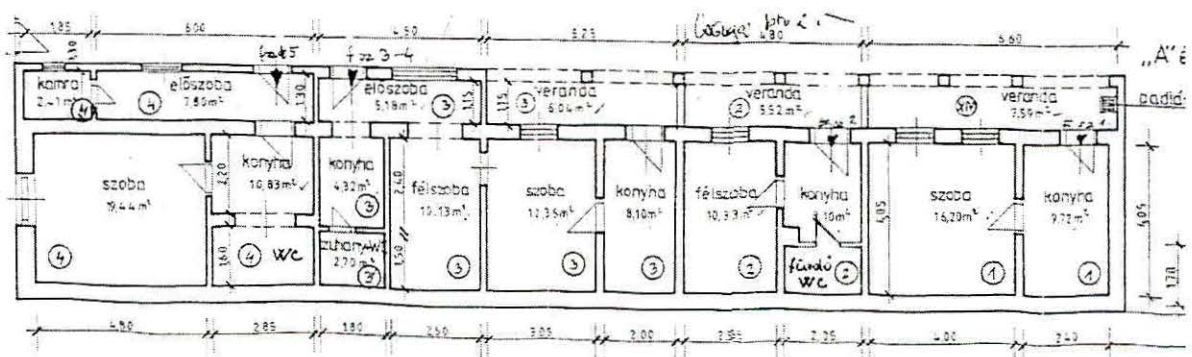
<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420210415141513Gr-164293300-3-164293364...> 2021.04.15.



térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:





A ház bejárata:

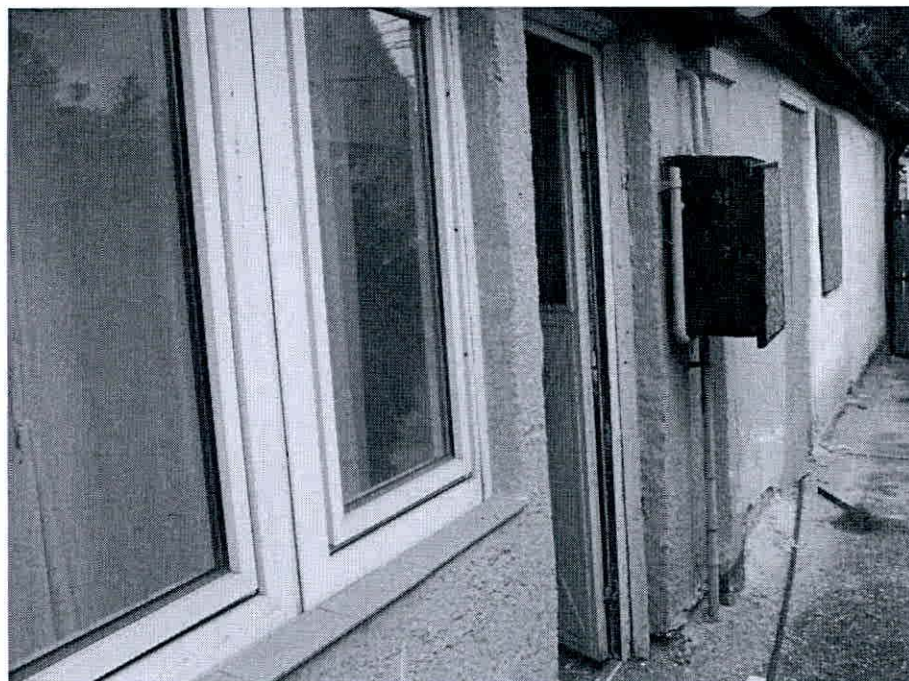


Az ingatlan kertje:

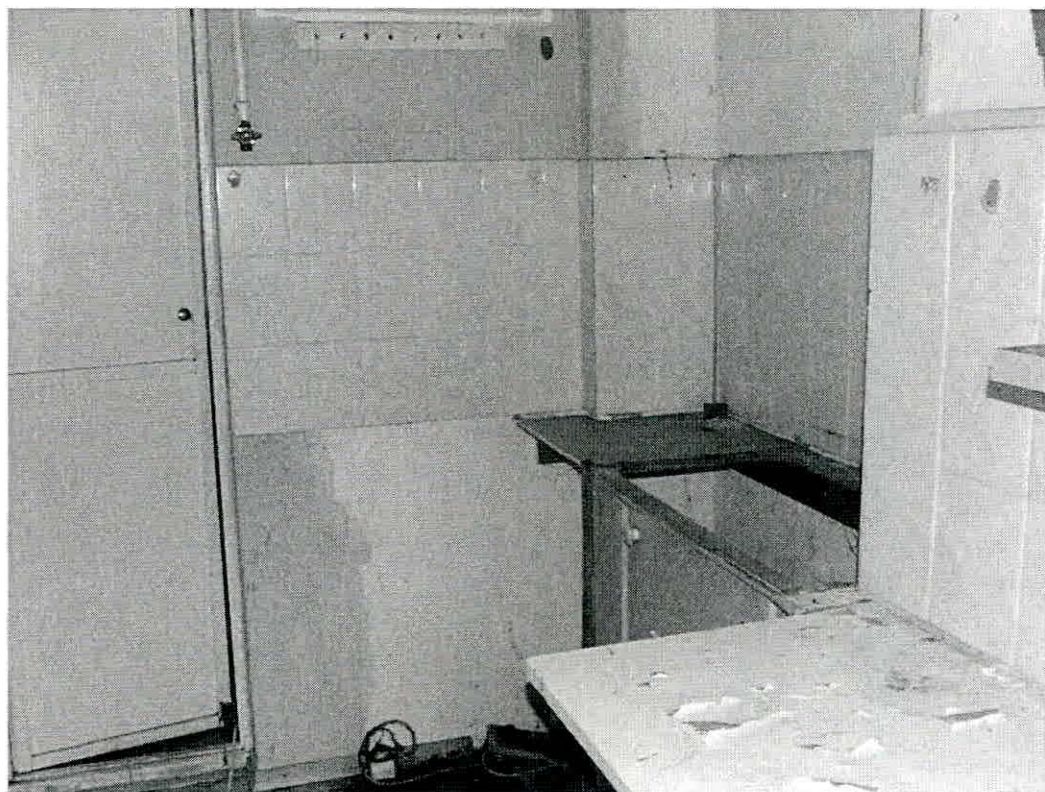




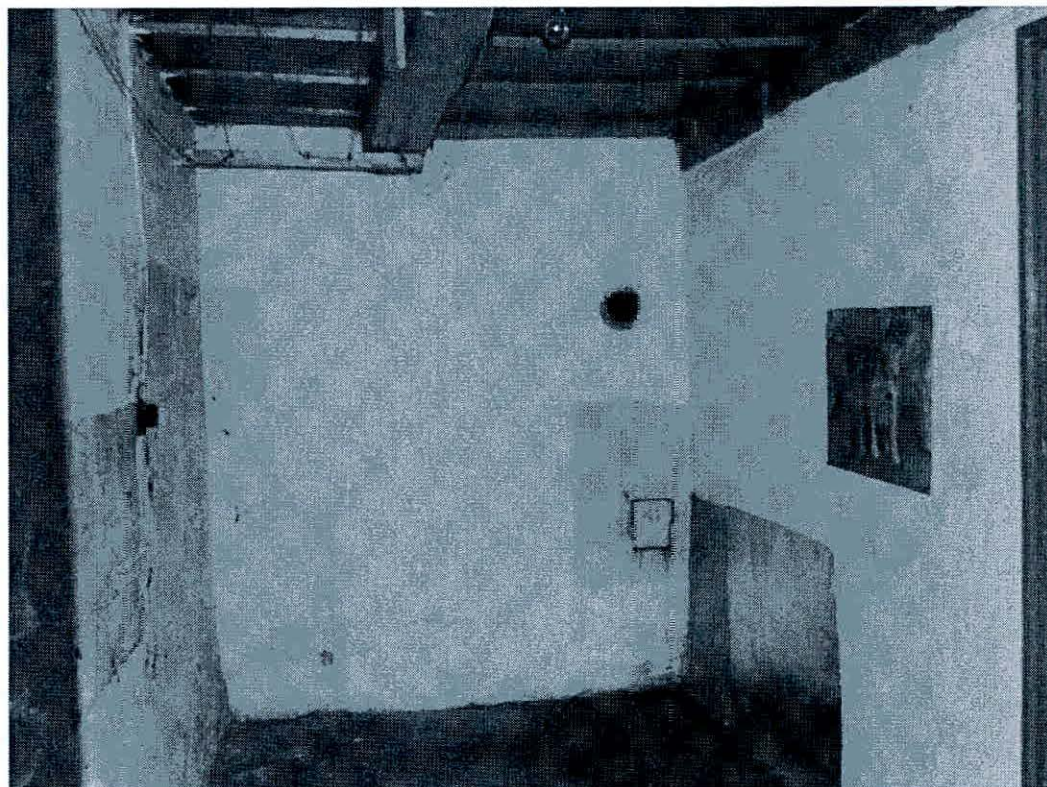
A lakás:















Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/116799/2021

2021.04.15

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 90143/0/A/4 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fel	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	40	1 0	40/297	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/4

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Régi Főti út 50		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	40
L 04		közös tulajdoni hányada:	40/287	
L 05	A lakásból résztulajdon:	40/287		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	19.4
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	7.8
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	10.8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.4
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	40.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	40.5

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/4

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	156 031
L 43	Becsült érték	2010	5 143 523
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

A/4

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 93 315	93 315
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 508	97 823
L 42.3	Bruttó érték változás	2010	+ 58 208	156 031

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Társasház	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Régi Főti út 50	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m <sup>2</sup> :	1292
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik	3
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 :	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve



lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési 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	2016		27 976 099
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		51 199 785
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1292
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettség foka:		33.0
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:	Nincs	7
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	2004	22 121 561
F 18	Becsült érték	2002	22 121 561

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 22 121 561	22 121 561

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST  
Bocskai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Régi Fóti út 50. földszint 5.</b>	Hrsz: <b>90143/0/A/4</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>40/287</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>40 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>félkomfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1292</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>6</b>	<b>0</b>	<b>189/287</b>

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

### **Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszföfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszföfalas rendszerben, terméskőből és vályogtégglából épült. A födém fa szerkezetű, pórfödém alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregű cserép fedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.

A földszint 5. sz. lakás 40 m<sup>2</sup>-es félkomfortos, előszoba, szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló lakás. A lakás szobájának ablaka utcai tájolású. A lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igénylő, rendkívül lepusztult állapotú. A lakás eredetileg istállónak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

<b>14.360</b>	Ft/hó	<b>172.320</b>	Ft/év
---------------	-------	----------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege

<b>100.000</b>	Ft/m <sup>2</sup>	<b>4.000.000</b>	Ft
----------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

<b>40 m<sup>2</sup>*400 Ft</b>	Ft/hó	<b>192.000</b>	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

**19 680.-Ft/év**

**A beruházás 203 év alatt térülne meg.**

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

**az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 5. sz. alatti,  
90143/0/A/4 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő  
lakásingatlanról.



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2021. április



## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Régi Főti út 50. földszint  
5.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 90143/0/A/4

**Az értékelés célja:**  
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:**  
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**6.960.000,-Ft azaz Hatmillió-  
kilencszázhatvanezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2021. április 16.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2021. április 28.

**Az értékelés érvényessége:**  
Három hónap

**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. 90143/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Régi Főti út 50. szám földszint 5. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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



## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor 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 Régi Fóti úton (5), a Rákos úton (96, 124, 296) és a Szentmihályi úton (196, 225, 231) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált lakás az ingatlan udvarán álló lakóépületben található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, kerti (udvari) bejáratú, udvari tájolású lakások. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Régi Fóti út ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és kismértékű gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közelítőleg szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1292 m<sup>2</sup>.

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

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása vélhetően téglatermésű sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, terméskőből és vályogtégglából épült. A földem fa szerkezetű, pórföldem alulról vakolatlan. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregtető cserépfedéssel. Az épület egyszerű szerkezetű, nagyon leromlott, felújítandó állapotú.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Régi Főti út 50.  
földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 90143/0/A/4

tulajdoni hányada: 40/287

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/O-3

a telek területe: 1292 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

180,1 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 40 m<sup>2</sup>

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

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A földszint 5. sz. lakás 40 m<sup>2</sup>-es félkomfortos, előszoba, szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló lakás. A lakás szobájának ablaka utcai tájolású. A lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igénylő, rendkívül lepusztult állapotú. A lakás eredetileg istállóknak épült épületben van, szerkezeti kialakítása (egyszerű, leromlott állapotú épület, szigetelés nélküli vályog falazat), adottságai (nyomott belmagasság) miatt lakás céljára csak korlátozottan alkalmas. Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói, részben teljes cserét, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, vizes helyiség berendezési tárgyak, fűtés) nem, vagy csak nagyon alacsony szinten rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.



## **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, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.



## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					<b>435</b>

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

Az alapár: 435 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### 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. A lakás és az épület állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

az épület műszaki állapota -30 %

a lakás műszaki állapota -30 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -60%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$40 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 6.960.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.960.000,- Ft azaz Hatmillió-kilencszázhatvanezer forint.**

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

**6.960.000,- Ft azaz Hatmillió-kilencszázhatvanezer forint.**

A Bp. XV. Régi Fóti út 50. földszint 5. szám alatti 90143/0/A/4 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**6.960.000,-Ft azaz Hatmillió-  
kilencszázhatvanezer 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.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

**Budapest, 2021. április 28.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*



Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bolyai tér 5. 1590 Budapest, Ft. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé mázokht

Megrendelés szám: 8000004/116799/2021

2021.04.15

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90143/0/A/4 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50 földszint ajtó:5 \*Felülvizsgálat alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
lakás	60	1 0	40/207	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZET

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

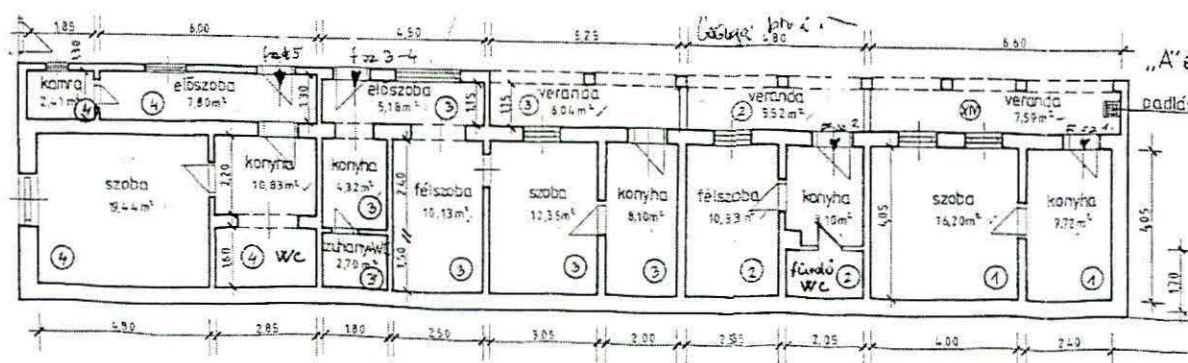
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420210415141513Gr-164293300-4-164293412....> 2021.04.15.

térkép:



lakás alaprajza:





Környezet:





A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:





A lakás:









