

Jóváhagyott előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Wysocki utca 4. fsz. 9. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Faggyas Dávid (szül.:), an.:
Kérelmező) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80403/0/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Wysocki u. 4. fsz. 9. szám alatt található lakás bérlője 2022. április 22-én kérelmet nyújtott be Budapest Főváros XV. Kerület Polgármesteri Hivatal Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály Lakásosztályára az ingatlan megvásárlására vonatkozóan. A szakmai területek véleményének kikérését követően 2022. június 28-án elkészült ingatlanforgalmi szakértői értékelés ismeretében Kérelmező vállalta a forgalmi érték összegében történő megtérítését.

Az ingatlanon 11 db lakás (1 elbontva) és 1 db pincszinti helyiség található, melyből 3 db lakás (1 elbontva) és a helyiség van önkormányzati tulajdonban.

Az önkormányzati osztulajdoni hányad 152/427.

Értékesítésre javasolt tulajdoni hányad 49/427.

Értékesítést követően az Önkormányzat tulajdoni hányada 103/427.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült kedvezmény nélküli ingatlanforgalmi értéke 25.410.000 Ft.

Az egyösszegű vételár térítés mellett a vevő a szerződés megkötésekor, a vételár 15%-ának megfelelő kedvezményre jogosult, így az ingatlant **21.598.500,- Ft áfamentes áron** javasolt értékesíteni.

Könyvszerinti érték 2.199.344,-Ft (ebből: 2.008.301,- telek, 191.043,- épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Wysocki u. 4. fsz. 9. ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	3/8
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	152/427
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	49/427
Megnevezés	társasházi külön tulajdoni illetőség
Telek területe	814 m ²
Építés éve	1910
Épület szintjei	földszintes, magastetős, részben alápincézett
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk van.	

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Wysocki utca Bethlen Gábor utca és Pázmány Péter utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos trapéz alakú, megfelelő utcafronti méretű.

A fsz. 9. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 80403/0/A/8
Cím	Wysocki u. 4. fsz. 9.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Lakás területe	49 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiség: - szoba - hall - konyha - fürdő+wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A bérlő által karbantartott, részben felújított, részben felújítandó állapotú.
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, utcára néző szobával rendelkezik. A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempén PVC-vel fedettek. A padozaton, a szobában és a hallban laminált lap, a konyhában PVC, a fürdőben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, részben újszerű, részben felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó fa szerkezetű, újszerű állapotú, az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, karbantartott állapotban. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorokkal és cserépkályhával történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás a bérlő által karbantartott, részben felújított, részben felújítandó állapotú. A hallban korlátozott hasznosíthatóságú, ideiglenes szerkezetű galéria lett kialakítva.

A fsz. 9. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	25.410.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 149.731,- Ft 2006-ban + 2.444,- Ft 2014-ben + 126.925,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	6.229.831,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	2.008.301,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	191.043,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. június 28.**

Összegezve elmondható, hogy a kisebbségi önkormányzati tulajdoni hányad ismeretében, a lakástulajdon koncentrációra vonatkozó elvekkel összhangban a lakás elidegenítése Kérelmező részére javasolt.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
A lakás a bérlő által karbantartott, részben felújított, részben felújítandó állapotú, javasolja az értékesítését Kérelmező részére.
Főépítész nyilatkozata
A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban 11 rendeltetési egység van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 40%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatok alapján a lakás építési helyen belül helyezkedik el. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges. A lakás elidegenítését javaslom.

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

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

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „Verseny tárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

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

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

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

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

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdés alapján „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.”

A leírtak alapján, egyösszegű kifizetés feltétele mellett javaslok tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, és - **15% kedvezménnyel csökkentett - 21.598.500,- Ft** áfamentes áron Kérelmező részére történő elidegenítését.

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

Budapest, 2022. november „08.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Wysocki u. 4. fsz. 9. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Wysocki u. 4. fsz. 9. vételre vonatkozó vevői nyilatkozatok
3. számú melléklet: Wysocki u. 4. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
4. számú melléklet: Wysocki u. 4. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. november 08.

Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. november 08.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2022. november 08.

Aláírás:.....

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80403/0/A/8, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Wysocki utca 4. fsz. 9. szám alatti, 49 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlan ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti 25.410.000 Ft, azaz huszonötmillió négyszáztízezer forint forgalmi értéken történő elidegenítését jóváhagyja és a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdés szerinti 15%-os kedvezménnyel, 21.598.500 Ft, azaz huszonegymillió-ötszázkilencvennyolcezer-ötszáz forint áfamentes áron a lakásban élő bérlő, Faggyas Dávid (szül.: an.: részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. november 24. (döntésre)

2023. február 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (3) bekezdés
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése a) pontja
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, 4. § (1) –(2) bekezdései és (4) bekezdése, 5. §, 8. § a) pont; 11. § (1) bekezdése; 15.§ (1) és (7) bekezdései; 17.§ (3) bekezdése

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 NOV 8
Átvette:

.....nyességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 NOV 08hó-n

.....

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/205670/2022

2022.06.22

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80403/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Wysocki utca 4. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemai hányad	tulajdoni forma
Lakás	49	1 0	49/427	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.03.03

2. bejegyző határozat: 139880/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139880/1995/1995.07.18

jogcím: államcséltés 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139880/1995/1995.07.18

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST 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: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 34

Helyrajzi szám:

80403

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² :	814
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		57.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 974 462
F 18	Becsült érték	2019	3 974 462

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 34

Helyrajzi szám: 80403

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 229 831	6 229 831
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 2 255 369	3 974 462

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.AUG.10.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 34

Helyrajzi szám:

80403

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Wysocki utca 4	
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 ² :	814	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:			
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 34

Helyrajzi szám:

80403

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		6 995 319
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		22 870 350
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 34

Helyrajzi szám: 80403

A/8

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Wysocki utca 4		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 9.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	49
L 04		közös tulajdoni hányada:	49/427	
L 05	A lakásból résztulajdon:		49/427	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmerővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	25.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		felsőszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m ² :	13.3	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26		Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m ² :	2.2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	49	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	48.9	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 34

Helyrajzi szám: 80403

A/8

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	279 100
L 43	Becsült érték	2014	6 582 956
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 34

Helyrajzi szám: 80403

A/8

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 149 731	149 731
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 444	152 175
L 42.3	Bruttó érték változás	2014	+ 126 925	279 100

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.AUG.10.



Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
Lakásosztály
(1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.)



1153 Bp., Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46. • Tel.: 305-3316 • Fax.: 305-3167 • intezmenyfelugyelet@bpxv.hu • www.bpxv.hu

KÉRELEM
önkormányzati tulajdonú bérlakás
megvásárlására
(vételi szándéknyilatkozat)

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 2.		
Iktatószám: 5/2343-1/22		
2022 APR 25. 2022.08.15.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
5/1687/20	db	UTV

Alulírott FAGGYAS DAVID

(név)

(név)

bejelentem/bejelentjük vételi szándékomat/szándékunkat a Budapest XV. kerület,

WYSOCKI út/utca/tér/park 4 szám fszt./em. 9 ajtó szám alatti
1 szobás komfortos komfortfokozatú 49 m² alapterületű

önkormányzati tulajdonú bérlakásra.

Bérlő(k) személyes adatai:

	Bérlő (1)	Bérlő (2)
Név:	FAGGYAS DAVID	
Születési név:	FAGGYAS DAVID	
Születési hely, idő:		
Anyja neve:		
Személyazonosító igazolvány száma:		
Telefonszáma:		
E-mail címe:		
Amennyiben a vételi szándékot bejelentő a bérlő egyenes ági rokona, vagy örökbe fogadott gyermeke:	Rokoni kapcsolata a bérlővel: -	Rokoni kapcsolata a bérlővel: /

A bérlőkkel a lakásban életvitelszerűen együtt lakók személyes adatai:

Név	Születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolata a bérlővel

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

A kérelem kitöltésével hozzájárulok ahhoz, hogy adataimat a Lakásosztály a kérelmem elbírálásához kapcsolódóan felhasználja és nyilvántartsa, valamint, hogy azok hitelességének ellenőrzése érdekében a személyi adatokat nyilvántartó hatóságokat megkeresse.

Tudomásul veszem, hogy az ingatlan értéke, ingatlanforgalmi szakértő bevonásával kerül megállapításra. Vállalom, hogy a szakértő számára – előzetes időpont egyeztetés alapján – biztosítom a lakásba történő bejutást.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben az értékbecslést követően megerősített vételi szándékomtól elállok, köteles vagyok az az ingatlanszakértői értékbecslés díját megfizetni.

Budapest, 2022 év 04 hó 20 nap

Jacqye Dvöl
Bérlő (1) aláírása

.....
Bérlő (2) aláírása

A kérelemhez kötelezően csatolandó iratok, igazolások:

1. Hiteles másolat a lakásbérleti szerződésről (beszerezhető: Palota Holding Zrt.);
2. Lakbérigazolás (beszerezhető: Palota Holding Zrt.);
3. Közüzemi nullás igazolások (ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt., Fővárosi Gázművek Zrt., Díjbeszedő Holding Zrt., FŐTÁV Zrt., DHK Hátralékezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. igazolásai, stb.). Tartozás esetén részletfizetési megállapodás + időarányos teljesítés igazolása (befizetéseket igazoló pénztárbizonylat vagy csekk);
4. Nyilatkozat ZÁRT ÜLÉSRŐL (formanyomtatvány),
5. A bérlő és a bérlővel együtt lakó személy(ek) személyi igazolvány és lakcímkártya másolata, melyen szerepel az igazolvány tulajdonosának a személyes adatkezeléshez történő hozzájárulása;
6. Születési anyakönyvi kivonat másolata (ha a kiskorú gyermek nem rendelkezik személyi igazolvánnyal);
7. Jelen kérelem benyújtására vonatkozó meghatalmazás esetén, alakszerű meghatalmazás (formanyomtatvány).

(A formanyomtatványok beszerezhetőek: Lakásosztály – 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6. vagy letölthetők az önkormányzat honlapjáról.)

A kérelmet a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály/Lakásosztályán (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.) ügyfélfogadási időben (hétfő 13.30-18.00, szerda 8.00-16.30, péntek 8.00-11.30) lehet benyújtani.

szélem

önkormányzati tulajdonú kávézó megvásárlásáról

Üdvözlök Faggyas Dávid (névvel):

... (cím: Bp. XV. Wyszoki u. 4. part. 9.) kérem, hogy a XV. ker.
 Polgármesteri Hivatal a Budapest XV. Wyszoki u. 4. part. 9. számú
 ingatlan, kávézó, 715 m² önkormányzati tulajdonú kávézót, mint
 értékes önkormányzati kávézó) szívesen megvásárolnám.

adok. Szélem 1997. óta lakok, én ebbe az ingatlanba költöztem,
 1999. október 20 óta elutaztam itt élek. Jelen pillanatban
 egyedülálló vagyok.

A kávézóban nyitáskor készült a kávé, falazás, nyitáskor,
 gépkezelés, gépés, a kávézóban készült a kávé, valamint
 a kávézó teljes villamososát is megvásároltam. (Kávézóban felújítás).

Jelöltem is kávézóban készült a kávé, majd magamra valószínű
 kávézóban készült.

Én is nagyon szeretném a kávézót.

Tisztelettel: Faggyas Dávid

Budapest, 2022. április 21.

NYILATKOZAT

Alulírott FAGGYAS DAVID
 (születési név: FAGGYAS DAVID..... születési hely/ideje:
 anyja neve: ..
 Személyazonosító ig.sz.: adószám:

mint a Budapest XV. kerület, VYSOCKI..... út/utca/tér/park
4. szám9. fszt./em.9. ajtó szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérlője

kijelentem,

hogy tárgyi lakásra, vételi szándéknyilatkozatom fenntartom, és vállalom a vételár egyösszegű megfizetését. Tudomásul veszem, hogy a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése figyelembevételével, a piaci forgalmi érték 15 %-al csökkentett vételárat kell majd megfizetnem a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata részére, az értékesítésre vonatkozó tulajdonosi döntést követő 90 napon belül, egy összegben.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, az adás-vétellel kapcsolatosan mindenre kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptam és nyilatkozatomat az értékesítésre vonatkozó valamennyi tény ismeretében tettem.

Budapest, 2022..... (év)04..... (hónap) 22..... (nap)

Faggyas David

bérlő aláírása



Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási csoportvezető

részére

BUDAPEST

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Wysocki utca 4. földszint 9.	Hrsz: 80403/0/A/8
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	49/427
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
49 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11 (1 elbontva)	1	814	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3 (1 elbontva)	1	152/427

A társasház ingatlan Társasháztulajdon alapító okirata tartalmazza:

„A külön tulajdonban lévő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” megelőzi.”

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon álló lakóépület 1910-ben hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zárt sorúan, és mindkét oldalhatárra épült U alakú, részben alapincézett, földszintes, magastető. Az épület hagyományos hosszföfalas téglalap építésű. Alapozása vélhetően téglalap. A felmenő falazat hosszföfalas rendszerben téglából épült. A földem a pince felett porosz süveg boltozat, a záróföldem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserépfedéssel.

A lakás 49 m²-es komfortos lakás, négy helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	25,48 m ²	
	hall	13,26 m ²	
	konyha	8,00 m ²	
	fürdő + WC	2,16 m ²	
	összesen:	48,90 m ²	kerekítve: 49 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempén PVC-vel fedettek. A padozaton a szobában és a hallban laminált lap, a konyhában PVC, a fürdőben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, részben újszerű, részben felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó fa szerkezetű, újszerű állapotú, az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, karbantartott állapotban. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorokkal és cserépkályhával történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás a bérlő által karbantartott, részben felújított, részben felújítandó állapotú. A hallban korlátozott hasznosíthatóságú, ideiglenes szerkezetű galéria lett kialakítva.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését a bérlőnek.**

Budapest, 2022. május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Wysocki utca 4. földszint 9. sz. alatti,
80403/0/A/8 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. június

TARTALOMJEGYZÉK:

1. Tartalomjegyzék	2
2. Értékelési bizonyítvány	3
3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1. A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2. Az értékelés célja	4
4. Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1 Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2. Az ingatlan leírása	5
4.2.1. Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2. Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4. A lakásingatlan bemutatása	6
5. Az ingatlan értékelése	7
5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2. Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3. Az értékek levezetése	7
5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7. mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület,
Wysocki utca 4. földszint 9.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80403/0/A/8

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**25.410.000,-Ft azaz Huszonötmillió-
négy száztízezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. június 27.

Az értékelés fordulónapja: 2022. június 28.

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. 80403/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Wysocki utca 4. szám földszint 9. 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 Újfalú részén, a Wysocki utca Bethlen Gábor utca és Pázmány Péter utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Wysocki utcában (125), és a Rákos úton (5, 25, 96, 224, 296) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal, utcára néző szobával rendelkezik. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Wysocki utca ezen szakaszán átlagos mértékű közúti és elhanyagolható gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos 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. A telek szabályos trapéz alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 814 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon álló lakóépület 1910-ben hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zárt sorúan, és mindkét oldalhatárra épült U alakú, részben alápincézett, földszintes, magastető. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá sávalap. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben téglából épült. A földem a pince felett porosz süveg boltozat, a záró földem fá szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállószerű nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Wysocki utca 4. földszint 9.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 80403/0/A/8
tulajdoni hányada:	49/427
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-4 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	814 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	93,4 m ²
ingatlan alapterülete:	49 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	Faggyas Dávid

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

A társasház ingatlan Tarsasháztulajdont alapító okirata tartalmazza:

„A külön tulajdonban lévő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kivülállót” megelőzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A lakás 49 m²-es komfortos lakás, négy helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	25,48 m ²	
	hall	13,26 m ²	
	konyha	8,00 m ²	
	fürdő + WC	2,16 m ²	
	összesen:	48,90 m ²	kerekítve: 49 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a fürdőben részben csempén PVC-vel fedettek. A padozaton a szobában és a hallban laminált lap, a konyhában PVC, a fürdőben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, részben újszerű, részben felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó fa szerkezetű, újszerű állapotú, az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, karbantartott állapotban. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorokkal és cserépkályhával történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás a bérlő által karbantartott, részben felújított, részben felújítandó állapotú. A hallban korlátozott hasznosíthatóságú, ideiglenes szerkezetű galéria lett kialakítva.

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.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind földszinti 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 ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Eötvös utca	52	690	0	-10	621
Bp. XV. Dessewffy Arisztid utca	40	698	0	-10	628
Bp. XV. Magyar utca	50	638	0	-10	574
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	47	700	0	-10	630
Bp. XV. Szerencs utca	22	723	0	-10	651
Bp. XV. Jókai utca	31	642	0	-10	578
Bp. XV. Rákospalota	32	653	0	-10	588
<i>Átlag:</i>					610

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

Az alapár: 610 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú lakás. Felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

kedvezőtlen alaprajzú sötét lakás -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -15%

Értécsökkentő tényezők a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2004. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete (utolsó módosítása: 2017.XII.21.) 15. § (6) bekezdés alapján:

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

A forgalmi érték kiszámítása:

$$49 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 25.406.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **25.410.000,- Ft** azaz Huszonötmillió-négyszáztízezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

25.410.000,- Ft azaz Huszonötmillió-négyszáztízezer forint.

A Bp. XV. Wysocki utca 4. földszint 9. szám alatti 80403/0/A/8 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

25.410.000,-Ft azaz Huszonötmillió-négyszáztízezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2022. június 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
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., Bonyhák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/205670/2022
2022.06.22

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 80403/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Wysocki utca 4. földszint. ajtó:9. *Felülvizsgálat alatt

HERSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni évek
Lakás	49	1 0	49/427	önkormányzat
Bejegyző határozat: 998995/1999/1999.03.03				

2. bejegyző határozat: 139880/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott felhívások.

HERSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139880/1995/1995.07.18

jogcím: államosítás 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139880/1995/1995.07.18

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1/--3

HERSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

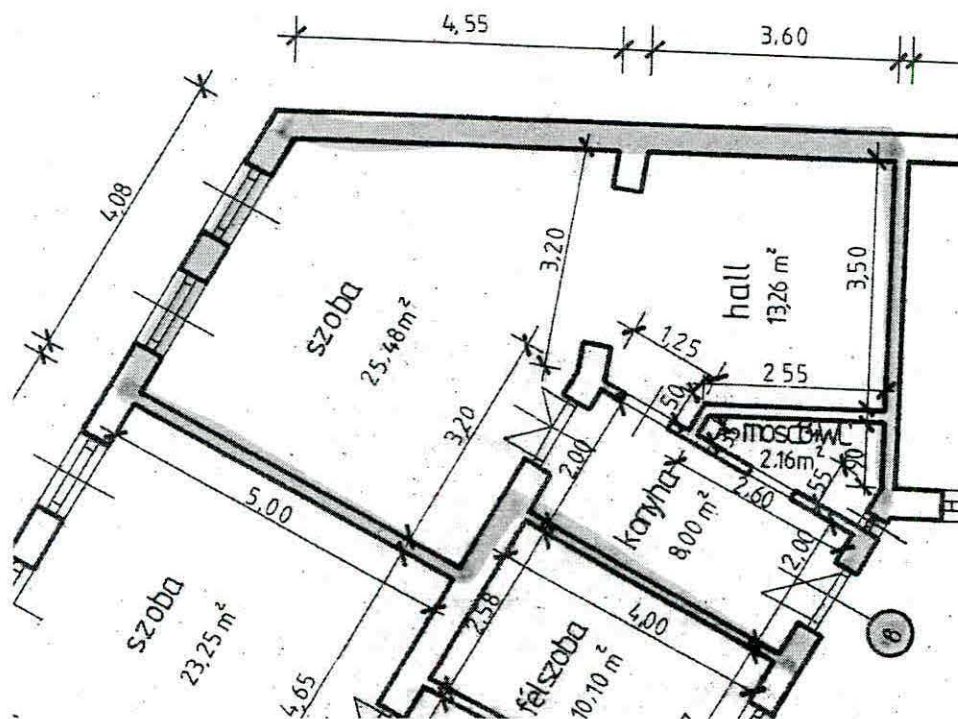
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320220622160638xgqq-145147701-1-1451477...> 2022.06.22.

térkép:



lakás alaprajza:



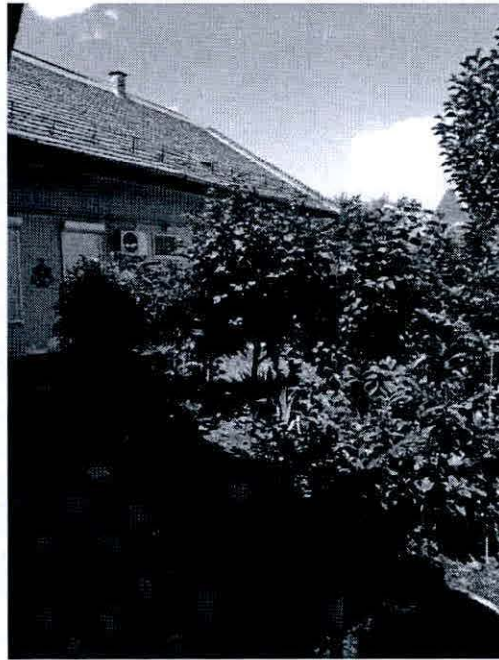
Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:



