

2023 ÁPR 12

Átvette:

gazdasági épületrész

## ELŐTERJESZTÉS

Budapest XV. kerület, Dobó u. 29. – Bocskai u. 30. sarokingatlan bontásáról

### Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XV. Kerület, Dobó utca 29. – Bocskai utca 30. szám alatti saroktelken elhelyezkedő ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdonban áll. A pénzügyi és vagyongazdálkodási nyilvántartásban a telken egy lakóépület szerepel, melynek lakásait bérlők bérlik. A közhiteles térképes nyilvántartás, valamint a helyszíni szemle szerint az ingatlanon egy gazdasági épület is fellelhető, amely befejezetlen, de összességében jó szerkezettel rendelkezik.

A Palota-Holding Zrt. felmérése alapján az gazdasági épület teljes alapterülete 474 m<sup>2</sup>, melynek jelentős része szerkezeti állapota alapján alkalmas lakások kialakítására. Az erre a célra felhasználható 347 m<sup>2</sup> épületrészben – annak kialakítása és műszaki állapota alapján – az előzetes szakmai (Palota-Holding Zrt., Főépítész Iroda) egyeztetések szerint három ~110 m<sup>2</sup> nagyságú lakás alakítható ki. Az épület fennmaradó Dobó utca irányába eső 127 m<sup>2</sup> része, annak rossz műszaki állapota miatt nem hasznosítható, műszaki szakvélemény alapján bontandó. A bontás várható költsége az előzetes indikatív ajánlat alapján 7.085.000,- Ft. A tevékenység az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdés c) pontja szerint „Bontási engedély alapján végezhető c) a zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartó szerkezetet is érintő bontási tevékenység” ..

A bontás és a tervezett piaci lakbér kategóriájú bérlakások kialakítása következtében a környezet rendezettebbé válik, és a lakók részére parkolóhelyek biztosítása is megoldott lesz. Az elkészült értékbecslések alapján a teljes - az Önkormányzat vagyonyilvántartásban nem szereplő - gazdasági épület forgalmi értéke 85.000.000,- Ft, melyből a lakások kialakítására alkalmas épületrész értéke 64.000.000,- Ft, a bontásra javasolt épületrész értéke 21.000.000,- Ft.

A bontandó épületrész – a már meglévő lakásokkal az új, maradó épületrésszel együtt – a mellékelt térképrészleten látható.

A változások következtében összességében az Önkormányzat vagyona – nyilvántartásba vételt követően – a fellelt épület értékével növekszik, mely érték a bontási javaslat elfogadása esetén a selejtezett épület nyilvántartási értékével csökken.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) 5:13. § (1)-(2) bekezdése kimondja:

„(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedése és a rendelkezés joga.”



A tulajdonosi jogok gyakorlására a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület feladatkörébe tartozik.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, a Budapest XV. ker., Dobó u. 29. – Bocskai u. 30. szám alatti ingatlan értékbecslés szerinti forgalmi értékének elfogadását, valamint az 1. számú mellékletben megjelölt épületrészének bontásához való hozzájárulást, illetve a bontást követően a fennmaradó épületrészben 3 db lakás tervének tudomásulvételét. A javaslatok elfogadása esetén a lakások kialakításáról szóló döntés külön előterjesztés keretében kerül tárgyalásra.

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

Budapest, 2023. április „12.”

  
**Csárdi Németh Angéla**  
polgármester

#### 1. Melléletek:

1. sz. melléklet: térképrészlet
2. sz. melléklet: tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
3. sz. melléklet: Dobó u. 29. lakások kialakítására alkalmas épületrész - Palota-Holding értékbecslés
4. sz. melléklet: Bocskai u. 30. teljes ingatlanra vonatkozó - Palota-Holding értékbecslés
5. sz. melléklet: Palota-Holding bontási ajánlata

#### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2023. április „11.”

Aláírás:

#### 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság  
Kerületfejlesztési Bizottság

#### 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. április „11.”

Aláírás:

5. Jegyzői láttamozás: 2023. április „11.”

Aláírás:

#### 6. Meghívandók:

Palota-Holding Zrt. vezérigazgató

#### 7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

## Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület belterület 87490/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. ker., Dobó u. 29. – Bocskai u. 30. szám alatti ingatlanon található 474 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épületre az előterjesztés 4. sz. melléklete szerinti értékbecslésben megállapított 85.000.000 Ft forgalmi értéket jóváhagyja és az épület nyilvántartási értékét ezen összegben állapítja meg.

Felkéri a Polgármestert a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. április 27. (döntésre)

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 a Budapest XV. Kerület belterület 87490/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. ker., Dobó u. 29. – Bocskai u. 30. szám alatti ingatlanon található 474 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület 1. sz. melléklet szerinti térképen jelölt, 127 m<sup>2</sup> önkormányzati tulajdonú épületrész bontásához hozzájárul. Az önkormányzati vagyon értékét az épületrész bontással érintett, az előterjesztés 4. sz. melléklete szerinti értékbecslésben megállapított 21.000.000,- Ft forgalmi értéknek megfelelő összeggel csökkenti.

A bontás elvégzésével a PALOTA-HOLDING Zrt-t bizza meg az előterjesztés 5. sz. mellékletben szereplő nettó 7.085.000 Ft összegű vállalási áron, melynek fedezetét az Önkormányzat 2023. évi költségvetésének következő módosításakor biztosítja.

Felkéri a polgármestert a szükséges tulajdonosi nyilatkozatok kiadására és a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. április 27. (döntésre)

2023. évi költségvetés következő módosítása (költségfedezetre) a bontás befejezését követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

### Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése, 18. pont, 7. § (2) bekezdése, ;
- a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:13 § (1)-(2) bekezdése;
- Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelete
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése, 37. § (5)-(6) bekezdése;

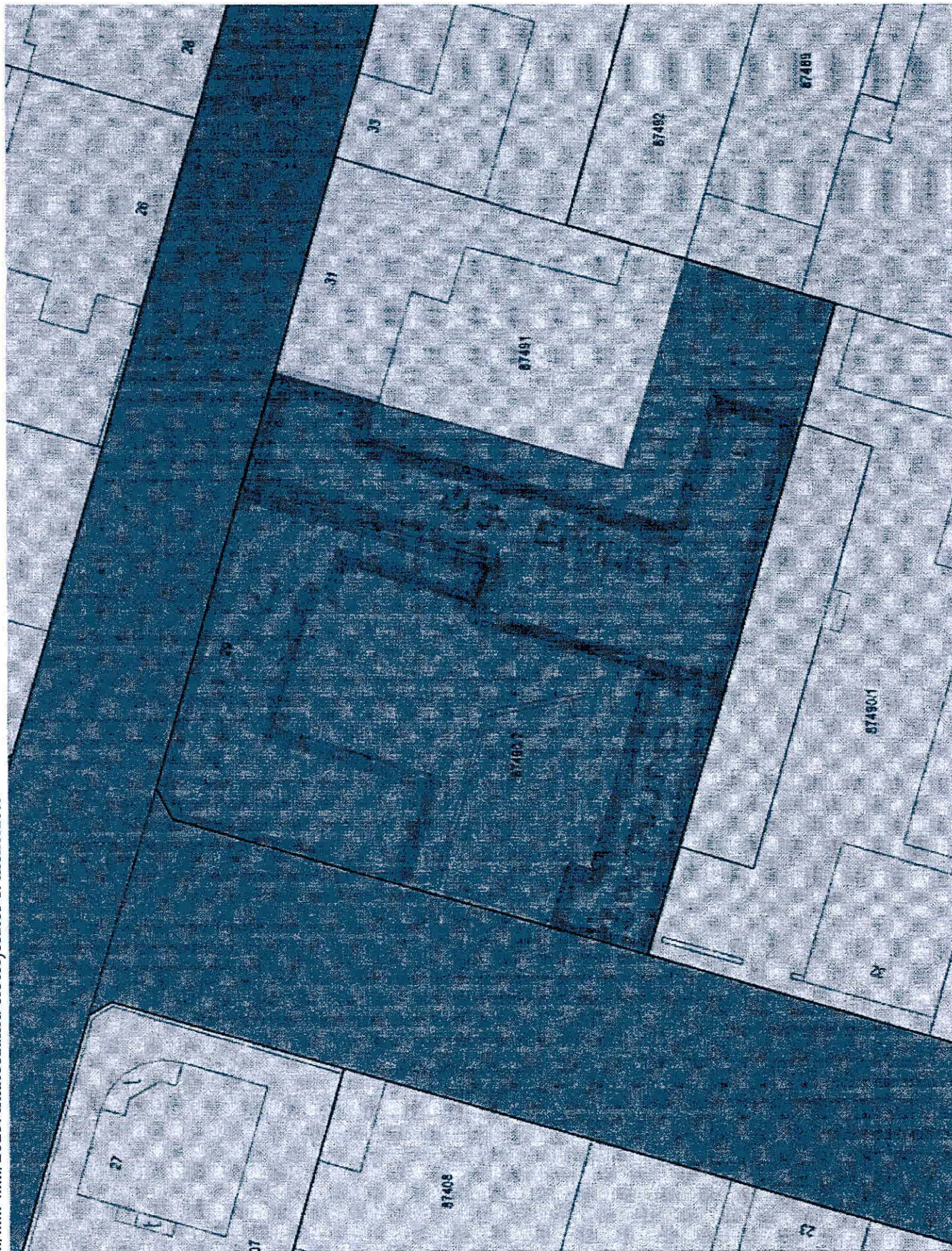
**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2023 ÁPR 11.  
Átvette:.....

.....  
felülvizsgálatra érkezett: .....  
2023 ÁPR 11.  
.....



a(z) ...../...../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete







Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/69385/2023

2023.03.10

**BUDAPEST XV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 87490/2 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 30.

**I R É S Z**

Földrészlet területe változás előtt: 1676 (m2) törlő határozat:9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1676 0.00

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 219258/1/2006/06.08.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 442/1952/1952.03.28

törlő határozat: 219258/1/2006/06.08.22

jogcím: - 7874/1950/

jogcím: államosítás 442/1952/1952.03.28

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 143092/1/2006/06.05.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 7874/1950/

törlő határozat: 143092/1/2006/06.05.18

jogcím: államosítás 442/1952/1952.03.28

jogcím: - 7874/1950/

jogállás: kezelő

név: TISZA BUTORIPARI VÁLLALAT

cím: 6640 CSONGRÁD Felszabadulás útja 59

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 143092/1/2006/06.05.18

törlő határozat: 219258/1/2006/06.08.22

jogcím:

utalás: II /1.

jogállás: vagyonkezelő

név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ ZRT.

cím: 1133 BUDAPEST XIII.KER. Pozsonyi út 56

1995.évi XXXIX.tv.5.§ alapján.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 49361/1/2009/06.08.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 219258/1/2006/06.08.22

törlő határozat: 49361/1/2009/06.08.22

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**Folytatás a következő lapon**



**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/69385/2023

2023.03.10

**BUDAPEST XV.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 87490/2 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

**II. R É S Z**

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49361/1/2009/06.08.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 219258/1/2006/06.08.22

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

kiigazítás.

**III. R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161026/1/2002/02.06.11

törlő határozat: 161026/2/2002/02.03.13

Fellebbezés

A 88246/1/2002. számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 240611/1/2002/02.09.11

törlő határozat: 78910/1/2004/04.02.17

Bírósági jogorvoslati kérelem

a 161026/2002. számú határozat ellen.

jogosult:

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87490/2

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1648
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:		
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%: 50.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:		
F 12	Ivóvíz ellátottság:		
F 13	Szennyvíz elvezetés:		
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzvíz vezeték:		
F 16	Gáz ellátás:		

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	26 629 843
F 18	Becsült érték	2019	26 629 843

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 87490/2

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 26 816 000	26 816 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 186 157	26 629 843

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87490/2

Sorszám: 2

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	28
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:		
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		%. <input type="text"/> .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:		
F 12	Ivóvíz ellátottság:		
F 13	Szennyvíz elvezetés:		
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzvíz vezeték:		
F 16	Gáz ellátás:		

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	186 157
F 18	Becsült érték	2019	186 157

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 87490/2

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 186 157	186 157

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.ÁPR.05.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám:

87490/2

Jogi rendezettége: Részben rendezett

4

## 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, házsám:	Bocskai utca 30
I 05		Út, utca, házsám:	Dobó utca 29
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1676
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában	1
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 védetség:	Nincs védetség	1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87490/2

/

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyongezelő	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:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		40 546 432
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		38 374 393
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

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



lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám:

87490/2

Érintett HR:

Megjegyzés: JK 31549/2003/6 bírósági végzés szerint nem tulajdonunk, felebbezésnek nincs helye.

2006.08.22.-től a 303-2790/1/2006FVAB határozata alapján a XV. kerületi Önkormányzat tulajdona - már megkaptuk a Kincstártól

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 87490/2

A

Jogi rendezettség: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

## Az épület-nyilvántartás alapadatai

E 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három- és annál több lakásos lak óépületek	11221
E 02	Az épület címe:	Bocskai utca 30	
E 03	Rendeléstől eltérő használat:		
E 04	Az épület forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
E 05	Az építés éve:	év :	1900
E 06	Az utolsó felújítás éve:	év :	
E 07	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	10
E 08	Szintek száma:	db :	1
E 09	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
E 10	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	
E 11	Függőleges teherhordó szerkezet:		
E 12	Az épület tetőszerkezete:		
E 13	Tetőtéri beépítettség:		
E 14	Az épület állapota:	Beavatkozást nem igényel	1
E 15	A fűtési rendszere:	Egyedi	6
E 16	Melegvíz-ellátás:	Nincs	1
E 17	Egyéb ellátottság:	Nincs	1
E 18	Felvonók száma:	db :	
E 19	Hulladékátrolás:	Heti 1 alkalom, 1 db 110 literes	9

## Az épület helyiségei, közlekedői

E 20	Közös helyiségek, közlekedők:	db :	
E 21		m <sup>2</sup> :	
E 22	Lakások száma összesen:	db :	6
E 23		m <sup>2</sup> :	288.5
E 24	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	6
E 25		m <sup>2</sup> :	288.5
E 26	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	
E 27		m <sup>2</sup> :	.0
E 28	Nem lakás célú helyiségekből önkormányzati tulajdon:	db :	
E 29		m <sup>2</sup> :	.0
E 30	Nem lakás célú helyiségekből polgári védelem helyisége:	db :	
E 31		m <sup>2</sup> :	
Egyéb megjegyzések:			



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakóépület "E"

E

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 87490/2

A

## A lakóépület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
E 32.0	Könyv szerinti bruttó érték	2018		13 730 432
E 33.0	Becsült érték	2018		11 558 393
E 34.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023. ÁPR. 05.

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a  
Budapest XV. kerület, Dobó utca 29. sz. alatti, 87490/2 helyrajzi számú  
önkormányzati tulajdonban levő helyiségről



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2023. március



## 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	
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, Dobó utca 29.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 87490/2

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

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

**Megbízó:**

**A megállapított érték:**

**64.000.000, -Ft azaz hatvannégymillió forint**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2023. március 19.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2023.március 22

**Az értékelés érvényessége:**  
egy év

**Készítette:**

**Konrád Lea Viktória**  
Ingatlanközvetítő  
074141/2023



### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87490/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 30 szám alatti önkormányzati tulajdonban levő ingatlan forgalmi értékbecslésével.

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 kataszterbe való felvezetéshez szükséges piaci 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**

**4.2.** Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca és Dobó utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 224,225,296) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan akár a Bocskai utca akár a Dobó utcából megközelíthető. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett

### **4.3. Az ingatlan leírása**

#### **4.3.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 1676 m<sup>2</sup>

#### **4.3.2. Az ingatlan épületének leírása**

A 1646 m<sup>2</sup>-es telken az oldalhatárra hagyományos téglá építésű földszintes magastetős U alakú lakóépület épült, ami jelen esetben lakóház funkciót tölt be. Azonban jelen értékbecslés tárgyát a telken található másik ingatlan képezi. A vizsgált ingatlan egy hosszabb téglalap részből és egy kisebb téglalap részből áll. Az épület hagyományos téglá építésű földszint, szintből álló, magastetős épület. Alapozása téglá-terméskő sávalap. Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése elfogadható. Félig készült el az épület. A falazás hiányos. A tető az utcafronton javított állapotú, azonban teljes felújítást igényel. Az épület hátsó részén 2 éve részleges tetőfelújítás történt. A gerendafödém alulról lévő befedése nem történt meg. Ezen az oldalon a cserepek és gerendák kicserélésre kerültek, új állapotúak. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról azokon a részeken, ahol a tetőfelújítást nem kezdték el ott deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva van. A tetőszék kétállószerű nyeregterő, cserép fedéssel. Az épület villany, víz közműellátottsággal rendelkezett.



#### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker., Dobó utca 29  
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87490/2  
tulajdoni hányada: 1/1  
tulajdonformája: 100% Önkormányzati tulajdon  
megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
övezeti besorolása: Lke-1/HZ-1 (kertvárosias lakóövezet  
hézagosan zárt sorú beépítéssel)  
a telek területe: 1676 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

ingatlan alapterülete: 347m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

bérlője: üres

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

#### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan udvari és utcai bejáratú, udvari tájolású helyiség. Az ingatlan 12 db helyiségből áll:

1 helyiség: 28,39 m<sup>2</sup>  
2.helyiség: 16,13 m<sup>2</sup>  
3.helyiség: 1,69 m<sup>2</sup>  
4.helyiség: 1,68 m<sup>2</sup>  
5.helyiség: 40,85 m<sup>2</sup>  
6. helyiség: 29,96 m<sup>2</sup>  
7. helyiség: 97,72 m<sup>2</sup>  
8.helyiség: 31,61 m<sup>2</sup>  
9.helyiség: 27,50 m<sup>2</sup>  
10. helyiség: 30,11 m<sup>2</sup>  
11.helyiség: 8,38 m<sup>2</sup>  
12. helyiség: 33,89 m<sup>2</sup>

összesen: 347,35 m<sup>2</sup> kerekítve: **347 m<sup>2</sup>**

. A helyiségek között kis alapterületű, és nagyméretű egyaránt található, a helyiségcsoportok jól alakíthatóak. Az épületrész évek óta üresen áll, teljesen kiürített, és leromlott állagú. A nyílászárók hiányoznak. Semmilyen berendezési tárgy nincs benne. Teljes felújítása, új funkciójának megfelelő kialakítása szükséges. Valamennyi közmű megtalálható az épületben, de jelenleg élő közműbekötés nincs.

## **5. Az ingatlan értékelése**

### **5.1. Az értékelés módjának meghatározás:**

Az értékbecslések a TEGOVA útmutatása és módszertani ajánlása (EVS 2016), a többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

A piaci összehasonlító módszer esetében az összehasonlító ingatlanok tulajdonságai közel hasonlóak (közeli fekvésűek, hasonló kivitelezésűek, egymáshoz közeli időszakban épültek, azonos építési anyagok felhasználásával) ezért összehasonlítással jól végezhetők el az értékbecslési számítások.

A piaci összehasonlító értékbecslésnél két módszert alkalmazhatunk: a páros ,- illetve a csoportos összehasonlítás módszerét. Páros összehasonlítást alkalmazhatunk mind olyan ingatlan értékelésénél, ahol alkalmazni tudjuk a piaci összehasonlító elemzést. Az alaphalmazban lévő ingatlanokat hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlanal különböző / legalább 8-10/ szempont alapján. A különbségeket korrekciós tényezőkkel vesszük figyelembe, és ez alapján alakítjuk ki a fogalmi értéket.

Csoportos összehasonlítás során először képezzük az alaphalmaz átlagát. Ezután az összegyűjtött, összehasonlításra szánt ingatlanok csoportjából, a korrekciós számítások elvégzése után képezzük az átlagát. Ebben az esetben a fajlagos alapértéket korrigáljuk az értékmodosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan értékét.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés választottam ehhez az ingatlanhoz. Az értékelés tárgyát képező épület leromlott, lakhatásra alkalmatlan, burkolatai, nyílászárói, hiányoznak. Berendezési tárgyakkal nem rendelkezik. Az épület jelen állapotában vagy teljesen felújítandó, vagy bontandó. Az összehasonlító értékeknél a 2023 évben online meghirdetett hasonló állapotú szerkezetkész épületeket vettem figyelembe.

### **5.2Az értékek levezetése**

#### **5.2.1Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

##### **Piaci összehasonlító adatok elemzése:**

A vizsgált ingatlanok mind telephelyek 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>
Budapest XV. Pestújhelyi út	430	186.046	-0%	-10%	167.441
Budapest XIV. kerület Egressy út	360	319.444	-0%	-10%	287.499
Budapest XV. kerület Vörösmarty utca	460	293.478	-0%	-10%	215.530
<i>Átlag:</i>					<b>223.490</b>

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója. Egyéb korrekciót azért használtam, mert bár leromlott helyiségeket vettem alapul azonban jelen értékbecslés tárgyát képző ingatlan rosszabb állapotú.

Az alapár: 223.490 Ft/m<sup>2</sup>

### **Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:**

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, felújított állapotú.

értéknövelő tényezők:---

értékcsökkentő tényezők:

▲ ingatlan műszaki állapota. -7%

**Alapárat módosító tényezők összesített hatása -17%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$347 \text{ m}^2 \times 223.490 \text{ Ft/m}^2 \times 0,83 = 64.367.354, - \text{ Ft}$

kerekítve 64.000.000, - Ft azaz **hatvannégymillió forint.**

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

**64.000.000Ft azaz hatvannégymillió forint.**

A Bp. XV. Dobó utca 29. szám alatti 87490/2 helyrajzi számú  
ingatlan értéke tehát:

**64.000.000, -Ft azaz hatvannégymillió- forint.**

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

Az értékelő kijelenti, hogy megfelel a jelen Európai értékelési szabványok valamennyi megbízással kapcsolatos jogi, szabályozási, etikai követelményeknek. Kijelenti, hogy nincs olyan kapcsolatban a megbízóval és a tárgyi ingatlannal, melyek tényleges, előrelátható vagy rejtve maradó értéküközéshez vezethetnének

. Az értékbecslést Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült, és egy körülbelüli ár került megállapításra. az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó illet nem is kért. A megállapított forgalmi érték a jelen szerkezatkész állapotra vonatkozik pontos telekhányad ismeretének hiányában az épület által elfoglalt telekterületet vettük alapul.

Az értékelés során a Megrendelő információit, adatszolgáltatásait, tulajdoni lap betekintési lehetőségét, továbbá saját munkám tapasztalatait használtam fel.

Olyan tényből, adatból, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptam meg - de erről a Megbízó/k /tudtak, vagy tudhattak volna - az esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom.

Az értékbecslési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

**Budapest, 2023.március 22**

Készítette:

---

Konrád Lea Viktória  
Ingatlanközvetítő  
074141/2023

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*



tulajdoni lap másolat:

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000047392S/2023

2023.03.16

Sektor: 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület: 87490/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 30.				
I R É S Z				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
-----				
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1676	0.00	
I R É S Z				
5. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 49361/1/2009/06.08.22				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 219258/1/2006/06.08.22				
utalás: II /4.				
jogállás: tulajdonos				
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.				
kiigazítás.				
-----				
I R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
-----				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.				
-----				
TULAJDONI LAP VÉGE				

térkép:

Budapesti I. számú Közzét Földhivatal  
Budapest, XI., Budaöki út 59. 1519 Pf. : 415.

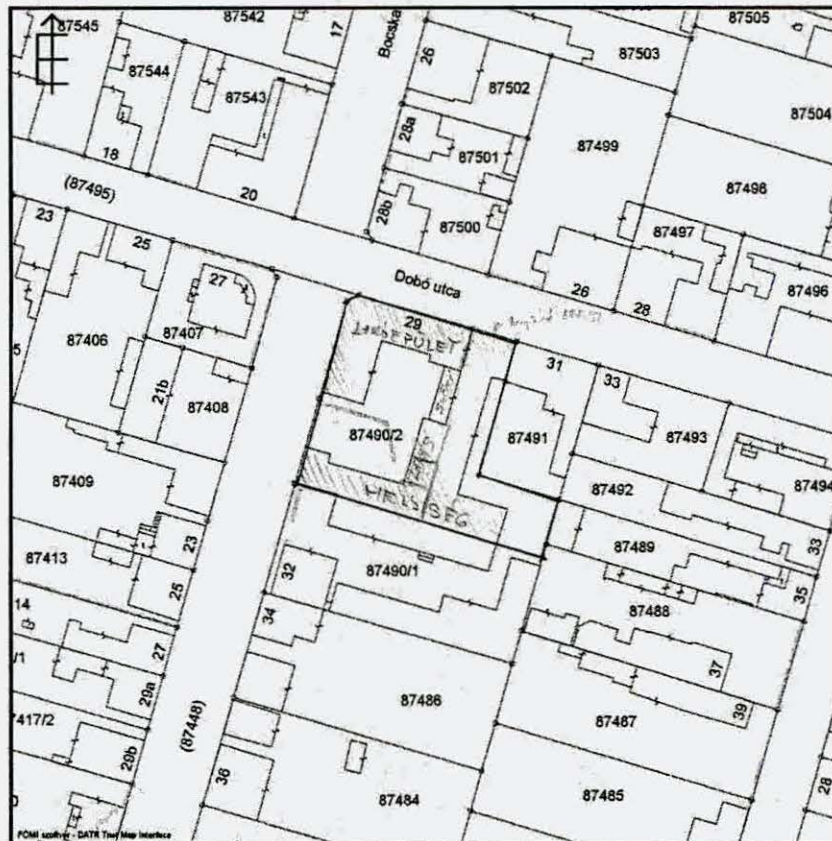
### Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. bekerület 87490/2

Megrendelés szám: 9000/5449/2006

Méretarány: 1 : 1000

Terület: 1676 m<sup>2</sup>



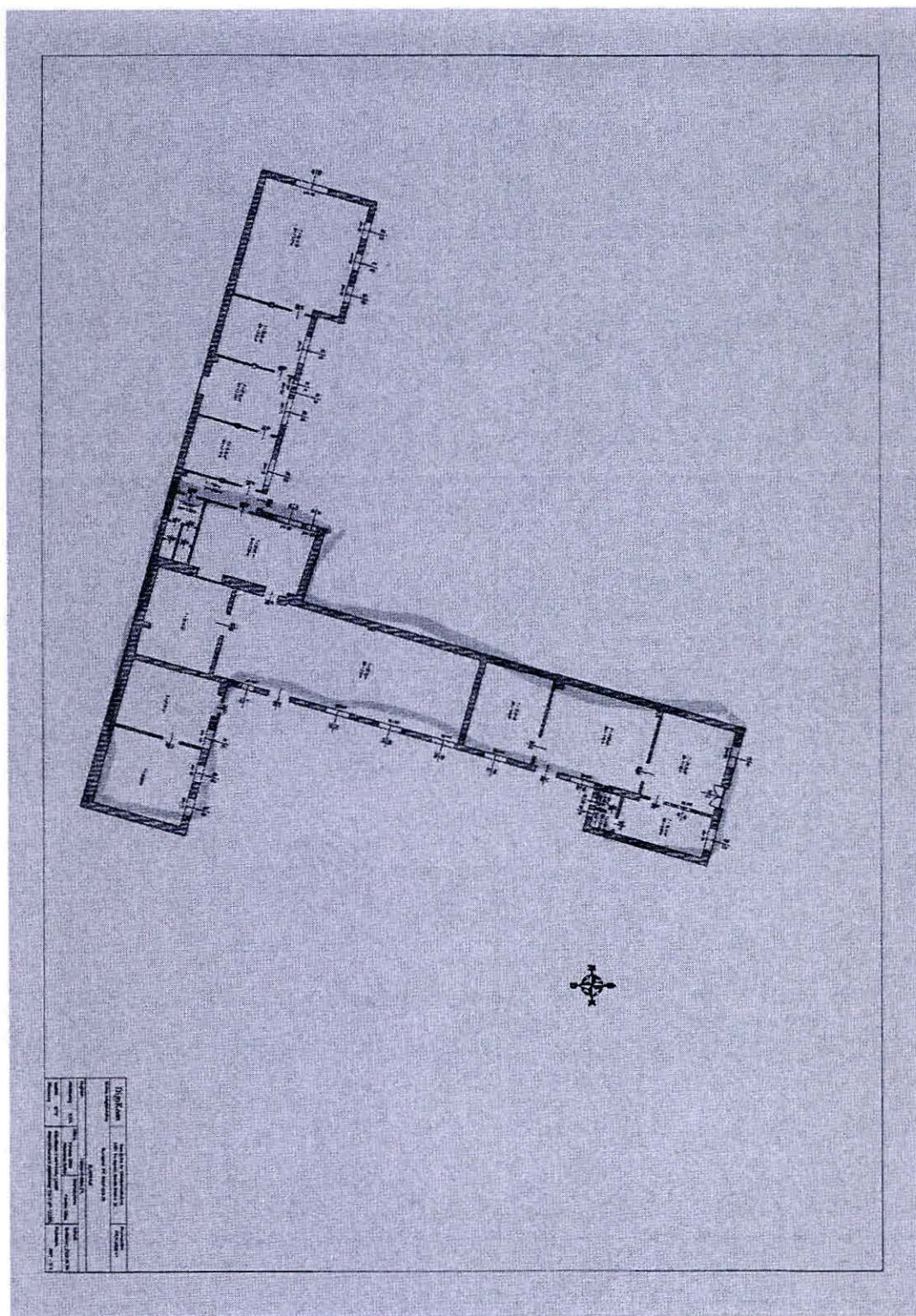
Előzetes telekhatár: .....

Előzetes hrsz: 123

2006.11.21 09:01:48



Lakás alaprajz:





Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan címe Bp. XV. Dobó utca 29.

2023. március

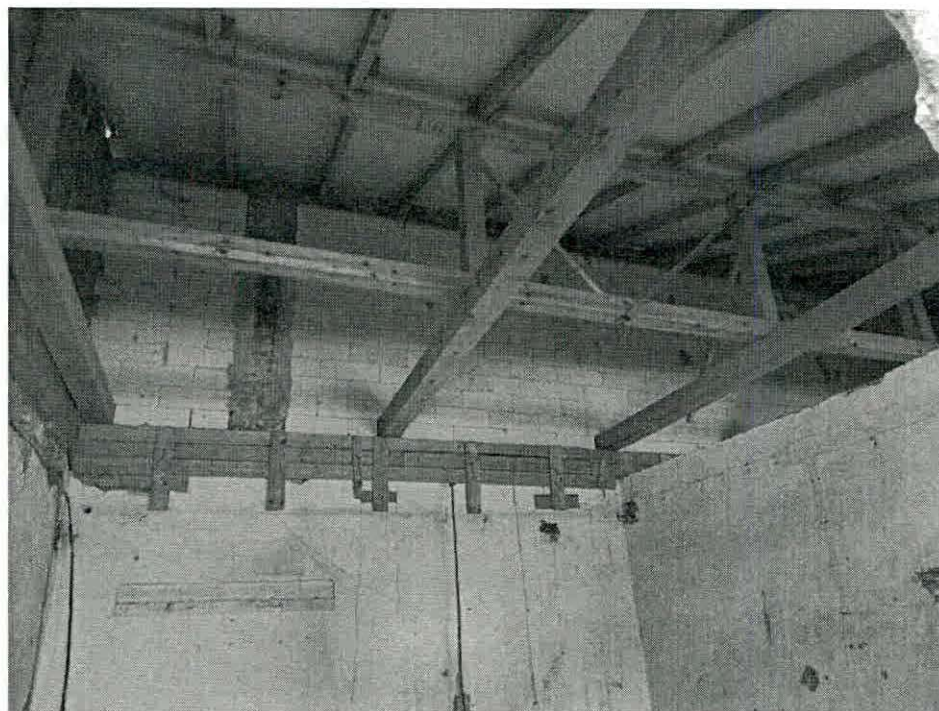


Az ingatlan kertje:



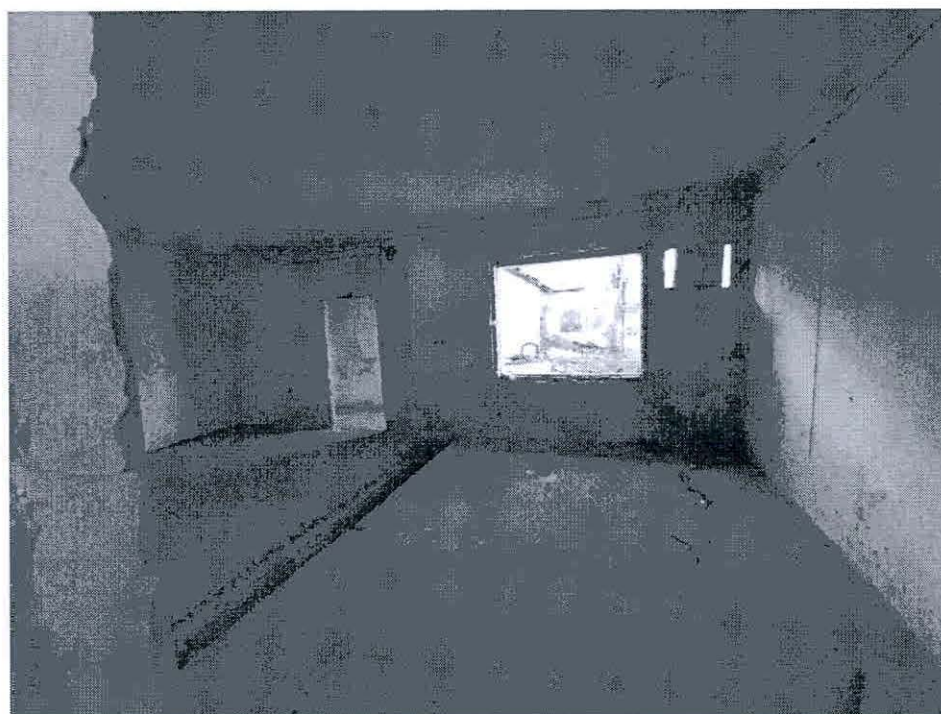
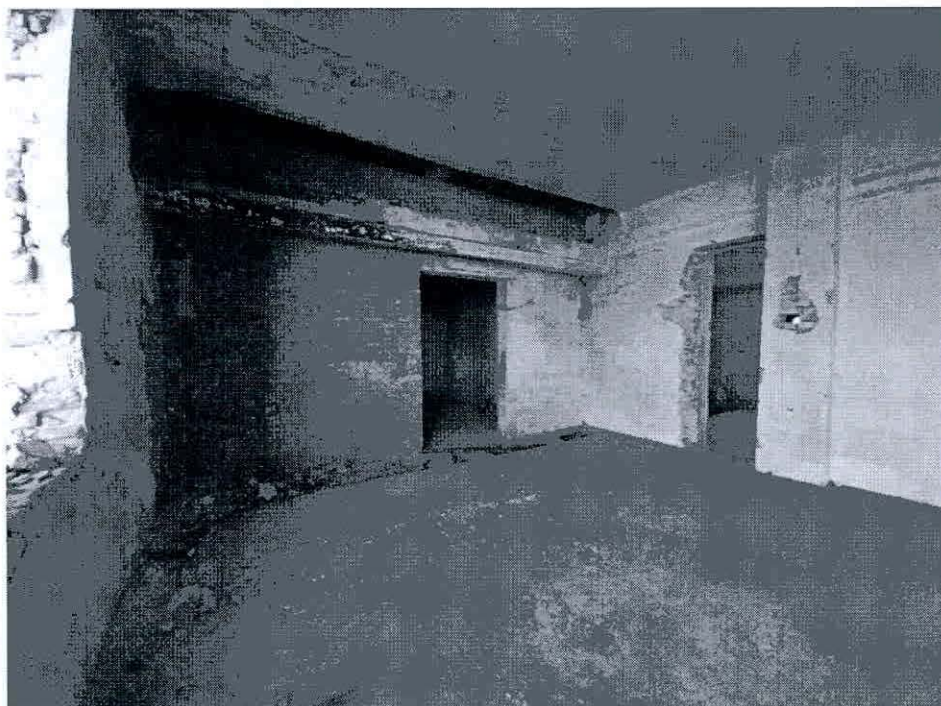


A felújított tetőrész:



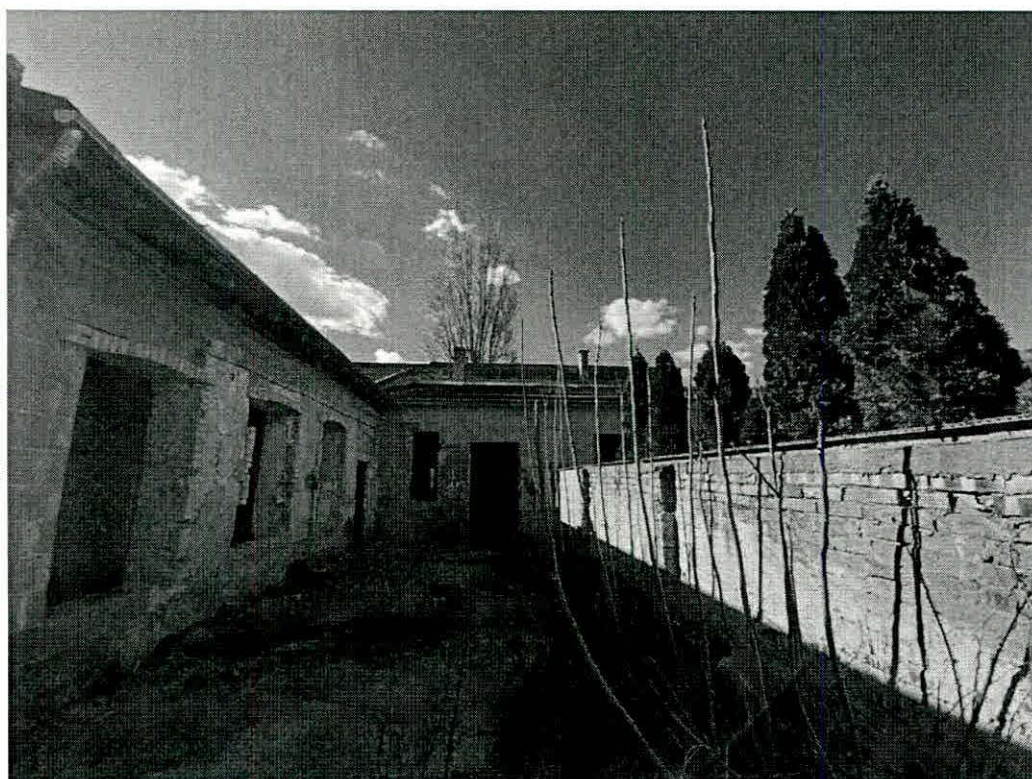
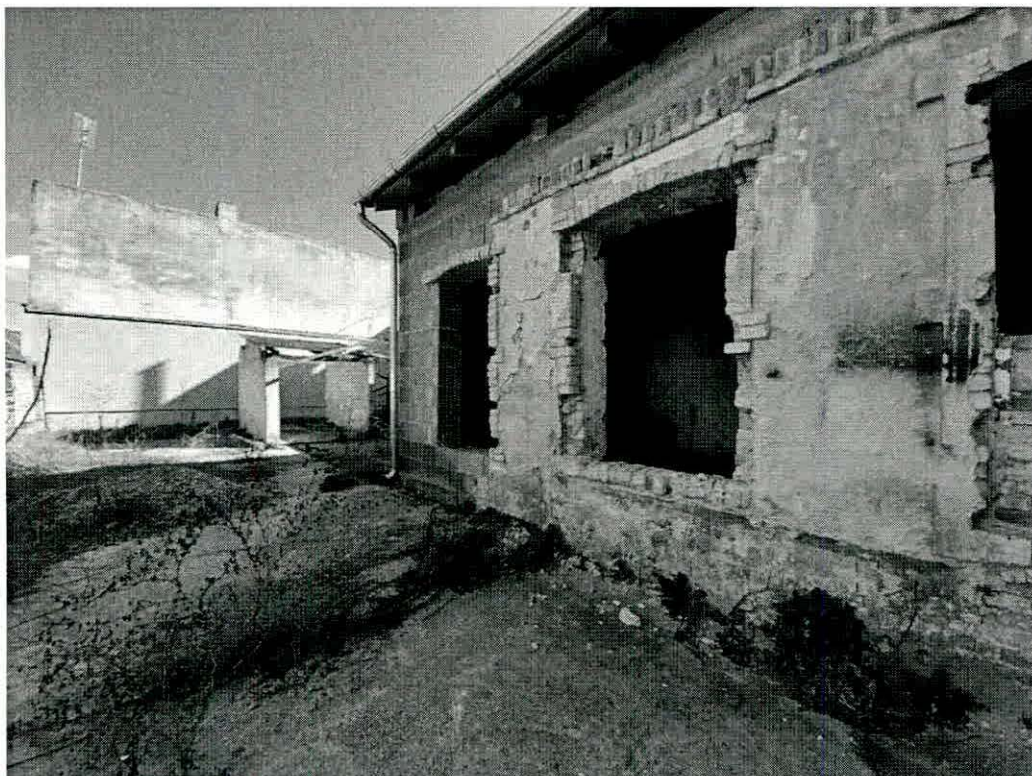


Helyiségek:





Épület:



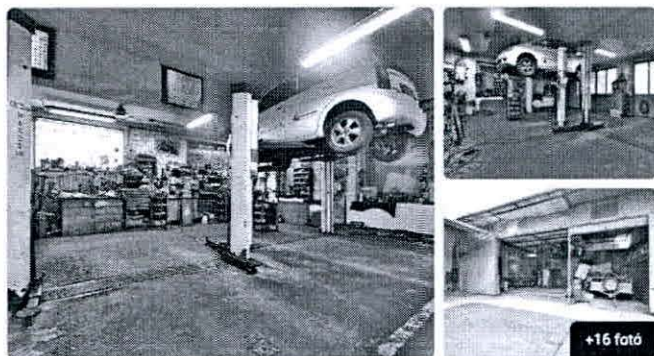


### Vizsgált ingatlanok:

#### XV. kerület, Vörösmarty utca

Eladó műhely

Terképen



Ár  
135 millió Ft

Alapterület  
460 m<sup>2</sup>

Telekterület  
1 m<sup>2</sup>

+16 fotó

Közvetítő azonosító:  
COM IP096170

Azonosító:  
33433033

#### Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 983

Felfedés

Üzenet küldése



Patriók László  
Duna House Bt.

Referenciákkal  
hirdetése

Itt található összes  
hirdetése

Hirdetés mentése



Megosztás

Nyomtatás

Elrejtés

Hiba  
jelzése

#### XV. kerület, Pestújhelyi út

Eladó műhely

Terképen



Ár  
80 millió Ft

Alapterület  
430 m<sup>2</sup>

Telekterület  
143 m<sup>2</sup>

+11 fotó

Azonosító: 33263375

#### Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 70 361

Felfedés

Üzenet küldése



Rozner Tamás  
World House Ingatlanroda

Referenciákkal  
hirdetése

Itt található összes  
hirdetése

Hirdetés mentése



Megosztás

Nyomtatás

Elrejtés

Hiba  
jelzése

#### XIV. kerület, Egressy út

Eladó telephely

Terképen



Ár  
115 millió Ft

Alapterület  
360 m<sup>2</sup>

Telekterület  
180 m<sup>2</sup>

+1 fotó

Közvetítő azonosító:  
COM 34343566

Azonosító:  
33325146

#### Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 804

Felfedés

Üzenet küldése



Kréth Lajos  
Lakosbó Otthon  
Ingatlanroda

Referenciákkal  
hirdetése

Itt található összes  
hirdetése

Hirdetés mentése



Megosztás

Nyomtatás

Elrejtés

Hiba  
jelzése



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 30. sz. alatti, 87490/2 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő helyiségről



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2023. március

## 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	
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, Bocskai utca 30.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 87490/2

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

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

**Megbízó:**  
Palota-Holding Zrt.

**A megállapított érték:**

**85.000.000, -Ft azaz nyolcvanötmillió forint**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2023. március 19.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2023.március 22

**Az értékelés érvényessége:**  
egy év

**Készítette:**

**Konrád Lea Viktória**  
Ingatlanközvetítő  
074141/2023



### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87490/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 30 szám alatti önkormányzati tulajdonban levő ingatlan forgalmi értékbecslésével.

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 kataszterbe való felvezetéshez szükséges piaci 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**

**4.2.** Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca és Dobó utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 224,225,296) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan akár a Bocskai utca akár a Dobó utcából megközelíthető. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett

### **4.3. Az ingatlan leírása**

#### **4.3.1. Az ingatlan telkének leírása**

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 1676 m<sup>2</sup>

#### **4.3.2. Az ingatlan épületének leírása**

A 1646 m<sup>2</sup>-es telken az oldalhatárra hagyományos tégl építésű földszintes magastetős U alakú lakóépület épült, ami jelen esetben lakóház funkciót tölt be. Azonban jelen értékbecslés tárgyát a telken található másik ingatlan képezi. A vizsgált ingatlan egy hosszabb téglalap részből és egy keresztben lévő téglalap részből áll. Az épület hagyományos tégl építésű földszint, szintből álló, magastetős épület. Alapozása tégl-terméskő sávalap. Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése elfogadható. Félig készült el az épület. A falazás hiányos. A tető az utcafronton javított állapotú, azonban teljes felújítást igényel. Az épület hátsó részének a kisebbik felén 2 éve részleges tetőfelújítás történt. A gerendafödém alulról lévő befedése nem történt meg. Ezen az oldalon a cserepek és gerendák kicserélésre kerültek, új állapotúak. A másik felén azonban tetőomlás veszély áll fenn. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról azokon a részeken, ahol a tetőfelújítást nem kezdték el ott deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva van. A tetőszék kétállószerű nyeregtető, cserép fedéssel. Az épület villany, víz közműellátottsággal rendelkezik.



#### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bocskai utca 30,  
Dobó utca 29

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87490/2

tulajdoni hányada: 1/1

tulajdonformája: 100% Önkormányzati tulajdon

megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-1 (kertvárosias lakóövezet  
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 1676 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

ingatlan alapterülete: 474 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

bérlője: üres

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

#### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan udvari és utcai bejáratú, udvari tájolású helyiség. Az ingatlan 17 db helyiségből áll:

1 helyiség: 28,39 m<sup>2</sup>

2.helyiség: 16,13 m<sup>2</sup>

3.helyiség: 1,69 m<sup>2</sup>

4.helyiség: 1,68 m<sup>2</sup>

5.helyiség: 40,85 m<sup>2</sup>

6. helyiség: 29,96 m<sup>2</sup>

7. helyiség: 97,72 m<sup>2</sup>

8.helyiség: 31,61 m<sup>2</sup>

9.helyiség: 27,50 m<sup>2</sup>

10. helyiség: 30,11 m<sup>2</sup>

11.helyiség: 8,38 m<sup>2</sup>

12. helyiség: 33,89 m<sup>2</sup>

13. helyiség: 7,53 m<sup>2</sup>

14. helyiség: 19,90 m<sup>2</sup>

15. helyiség: 22,02 m<sup>2</sup>

16. helyiség: 22,05 m<sup>2</sup>

17. helyiség: 55,15 m<sup>2</sup>

összesen: 473,56 m<sup>2</sup> kerekítve: 474 m<sup>2</sup>

. A helyiségek között kis alapterületű, és nagyméretű egyaránt található, a helyiségcsoportok jól alakíthatóak. Az épületrész évek óta üresen áll, teljesen kiürített, és leromlott állapotú. A nyílászárók hiányoznak. Semmilyen berendezési tárgy nincs benne. Teljes felújítása, új funkciójának megfelelő kialakítása szükséges. Valamennyi közmű megtalálható az épületben, de jelenleg élő közműbekötés nincs. A csatorna útvonala fel van bontva.

## **5. Az ingatlan értékelése**

### **5.1. Az értékelés módjának meghatározás:**

Az értékbecslések a TEGOVA útmutatása és módszertani ajánlása (EVS 2016), a többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

A piaci összehasonlító módszer esetében az összehasonlító ingatlanok tulajdonságai közel hasonlóak (közeli fekvésűek, hasonló kivitelezésűek, egymáshoz közeli időszakban épültek, azonos építési anyagok felhasználásával) ezért összehasonlítással jól végezhető el az értékbecslési számítások.

A piaci összehasonlító értékbecslésnél két módszert alkalmazhatunk: a páros, - illetve a csoportos összehasonlítás módszerét. Páros összehasonlítást alkalmazhatunk mind olyan ingatlan értékelésénél, ahol alkalmazni tudjuk a piaci összehasonlító elemzést. Az alaphalmazban lévő ingatlanokat hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal különböző / legalább 8-10/ szempont alapján. A különbségeket korrekciós tényezőkkel vesszük figyelembe, és ez alapján alakítjuk ki a fogalmi értéket.

Csoportos összehasonlítás során először képezzük az alaphalmaz átlagát. Ezután az összegyűjtött, összehasonlításra szánt ingatlanok csoportjából, a korrekciós számítások elvégzése után képezzük az átlagát. Ebben az esetben a fajlagos alapértéket korrigáljuk az értékmódosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan értékét.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés választottam ehhez az ingatlanhoz. Az értékelés tárgyát képező épület leromlott, lakhatásra alkalmatlan, burkolatai, nyílászárói, hiányoznak. Berendezési tárgyakkal nem rendelkezik. Az épület jelen állapotában vagy teljesen felújítandó, vagy bontandó. Az összehasonlító értékeknél a 2023 évben online meghirdetett hasonló állapotú szerkezetkész épületeket vettem figyelembe.

### **5.2Az értékek levezetése**

#### **5.2.1Értékelés piaci összehasonlítás alapján**

##### **Piaci összehasonlító adatok elemzése:**

A vizsgált ingatlanok mind telephelyek 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>
Budapest XV. Pestújhelyi út	430	186.046	-0%	-10%	167.441
Budapest XIV. kerület Egressy út	360	319.444	-0%	-10%	287.499
Budapest XV. kerület Vörösmarty utca	460	293.478	-0%	-10%	215.530
<i>Átlag:</i>					<b>223.490</b>

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója. Egyéb korrekciót azért használtam, mert bár leromlott helyiségeket vettem alapul azonban jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlan rosszabb állapotú.

Az alapár: 223.490 Ft/m<sup>2</sup>

### **Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:**

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, felújított állapotú.

értéknövelő tényezők:---

értékcsökkentő tényezők:

▲ ingatlan műszaki állapota. -10 %

**Alapárat módosító tényezők összesített hatása -20%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$474 \text{ m}^2 \times 223.490 \text{ Ft/m}^2 \times 0,80 = 84.926.200, - \text{ Ft}$

kerekítve 85.000.000, - Ft azaz nyolcvanötmillió forint.

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

**85.000.000Ft azaz nyolcvanötmillió forint.**

A Bp. XV. Bocskai utca 30. szám alatti 87490/2 helyrajzi számú  
ingatlan értéke tehát:

**85.000.000, -Ft azaznyolcvanötmillió- forint.**



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

Az értékelő kijelenti, hogy megfelel a jelen Európai értékelési szabványok valamennyi megbízással kapcsolatos jogi, szabályozási, etikai követelményeknek. Kijelenti, hogy nincs olyan kapcsolatban a megbízóval és a tárgyi ingatlannal, melyek tényleges, előrelátható vagy rejtve maradó értéküközéshez vezethetnének

. Az értékbecslést Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült, és egy körülbelüli ár került megállapításra. az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó illet nem is kért. A megállapított forgalmi érték a jelen szerkezetkész állapotra vonatkozik pontos telekhányad ismeretének hiányában az épület által elfoglalt telekterületet vettük alapul.

Az értékelés során a Megrendelő információit, adatszolgáltatásait, tulajdoni lap betekintési lehetőségét, továbbá saját munkám tapasztalatait használtam fel.

Olyan tényből, adatból, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptam meg - de erről a Megbízó/k /tudtak, vagy tudhattak volna - az esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom.

Az értékbecslési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

**Budapest, 2023.március 22**

Készítette:

---

Konrád Lea Viktória  
Ingatlanközvetítő  
074141/2023

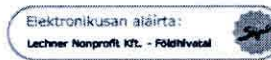
Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap másolat:



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

Oldal: 1/1

**Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám 80000473925/2023  
2023.03.16

BUDAPEST XV.KER.

Sektor: 53

**Belterület** 87490/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 30.

**I RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv  
ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 1676 0.00

**II RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, ékezési idő: 49361/1/2009/06.08.22  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 219258/1/2006/06.08.22  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.  
kigazdítás.

**III RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

térkép:



Budapesti I. számú Közveti Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

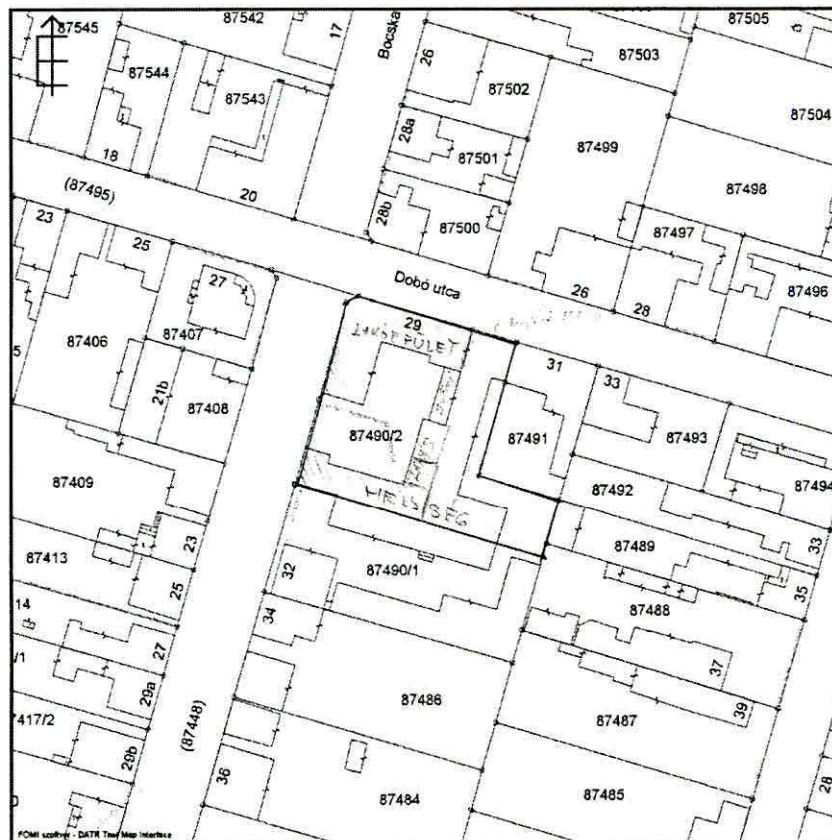
### Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. belterület 87490/2

Megrendelés szám: 9000/5449/2006

Méretarány: 1 : 1000

Terület: 1676 m<sup>2</sup>



Eözetes telekhatár: - - - - - Eözetes hrsz: 123

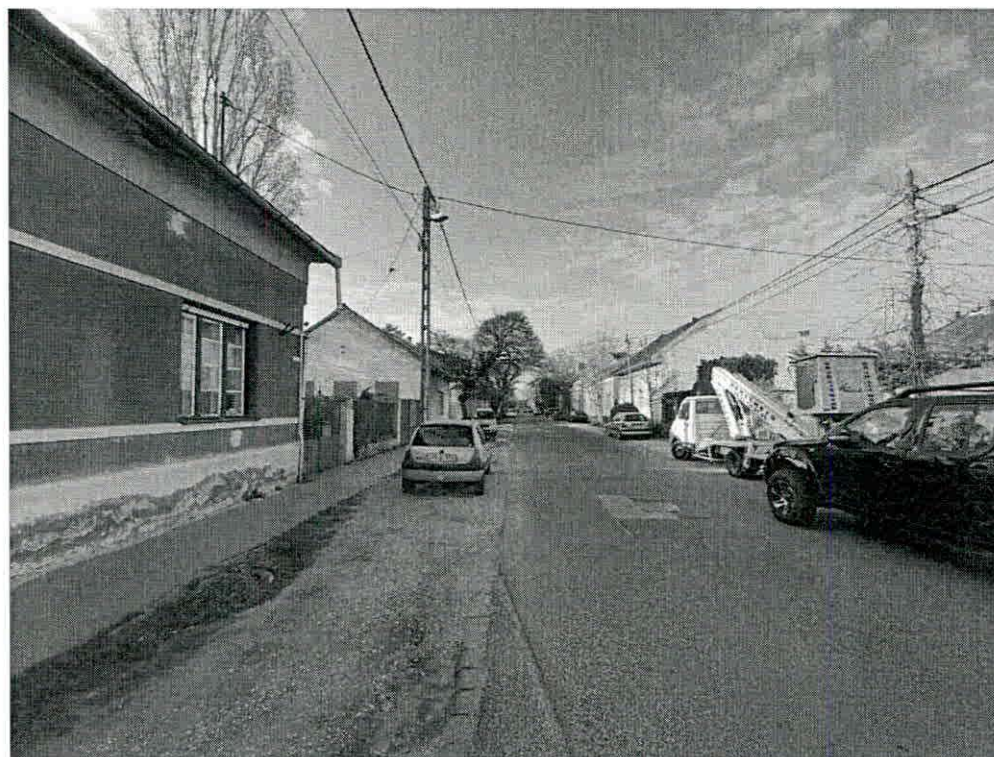
2006.11.21 09:01:48

Lakás alaprajz:





Környezet:





Az ingatlan bejárata:



A felújított tetőrész:





Helyiségek:





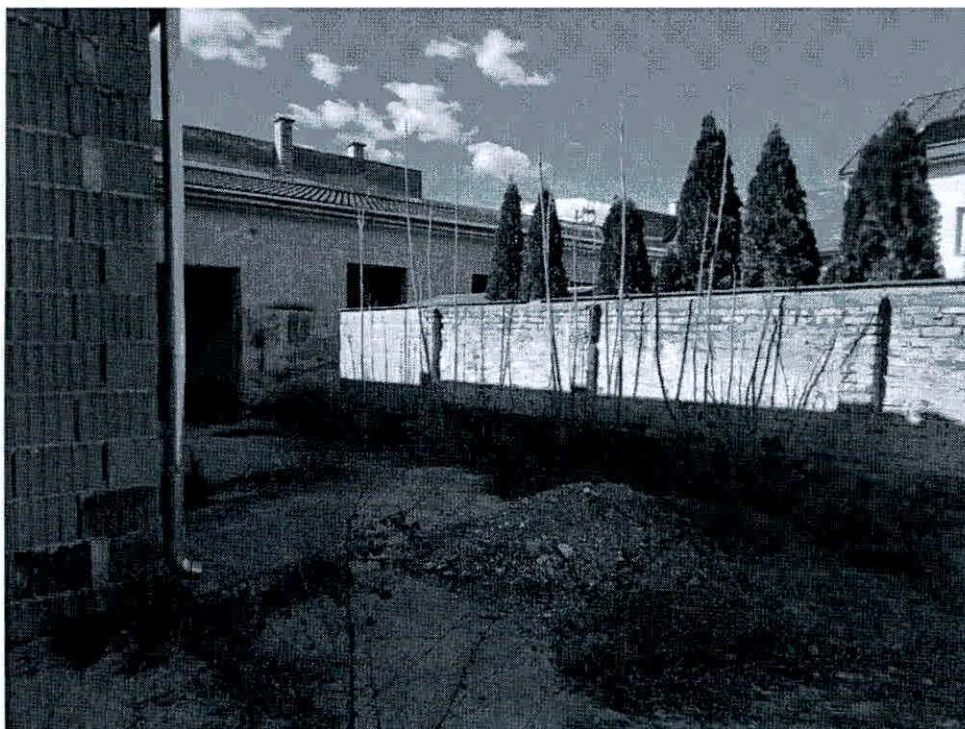




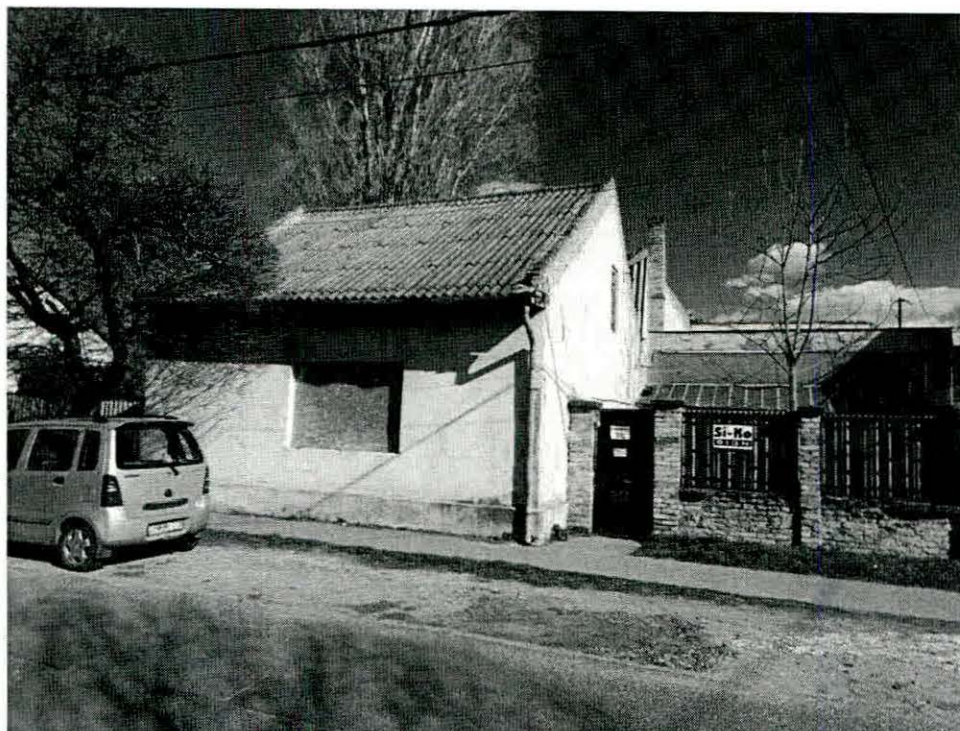
Az épület:











Vizsgált ingatlanok:

XV. kerület, Pestújhelyi út

Eladó műhely

Térképen



+11 fotó

Ár  
80 millió Ft

Alapterület  
430 m<sup>2</sup>

Teljesület  
143 m<sup>2</sup>

Ázonsító: 33262375

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 70 361

Felfedés

Üzenet küldése



Rozner Tamás

World House Ingatlanroda

Referenciák száma  
hirdetése

Írók összes hirdetése

Hirdetés mentése



Megosztás

Nyomtató

Erejtés

Hiba  
jelzése

XIV. kerület, Egressy út

Eladó telephely

Térképen



+1 fotó

Ár  
115 millió Ft

Alapterület  
360 m<sup>2</sup>

Teljesület  
180 m<sup>2</sup>

Közvetítő azonosító  
COM 34342566

Ázonsító  
33325146

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 804

Felfedés

Üzenet küldése



Kreth Lajos

Lakásból Otthon  
Ingatlanroda

Referenciák száma  
hirdetése

Írók összes hirdetése

Hirdetés mentése



Közvetítő azonosító  
COM IP096170

Ázonsító  
33433033

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 983

Felfedés

Üzenet küldése



Patiók László

Duna House Bt

Referenciák száma  
hirdetése

Írók összes hirdetése

Hirdetés mentése



Megosztás

Nyomtató

Erejtés

Hiba  
jelzése



## LAP- CSÁK KFT

1153 Budapest, Rádda B. u. 36. Tel.: (30) 9 339 430, Fax:(1) 306 3030

Adószám: 12186057-2-42, Bankszámlaszám: 11704007-20183891

---

**PALOTA HOLDING Zrt.**

1156 Budapest  
Szárznád u. 4-6.

### ÁRAJÁNLAT

**Tisztelt Száray Lóránt vezérigazgató úr!**

A 2023.02.08. megtekintés alapján a Bp. XV. ker. Bocskai utca és a Dobó út sarkán lévő Önkormányzati épület bontási munkáira (munka fázisok felsorolása):

- tető bontása,
- épület elbontása
- alapok kiemelése és bontása
- hulladék elszállítása
- megmaradó épület és a bontandó épület elválasztása
- szomszédos telken lévő tűzfal bontása
- telken lévő fa kivágása és elszállítása


A fenti munkák elvégzésére összegű nettó: 7 085 000,-Ft árajánlatot adom.

Várom megtisztelő válaszát.

Budapest, 2023.02.16.

Tisztelettel:

LAP- CSÁK  
Ipari és Kereskedelmi  
Szolgáltató Kft  
1153 Budapest, Rádda Barna u. 36.



Filo István  
cégvezető