


ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai utca 169. fsz. 5. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2025 JAN 22.
Atverte: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 80521/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bocskai utca 169. fsz. 5. szám alatt található „lakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Ingatlan árverés útján történő elidegenítéséről a Pénzügyi Bizottság 133/2024. (IV.17.) ök. számú határozatában döntött. Az Ingatlan három alkalommal került árverés útján meghirdetésre. Mindhárom alkalom - utoljára 2024. november 26-án - eredménytelenül záródott.

(a továbbiakban: Kérelmező), 2024. december 9-én vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az Ingatlanra vonatkozóan.

A Budapest XV. kerület, Bocskai utca 169. fsz. 5. szám alatti társasházban 8 db lakás található, melyből 4 db lakás van önkormányzati tulajdonban.

Az elidegenítésre javasolt Ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. március 27-én készült értékbecslés szerint: **19.700.000 Ft.**

Könyvszerinti érték: 4.551.054 Ft (ebből: 1.330.645 Ft telek és 3.220.429 Ft épület)

Az Ingatlan tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80521/0/A/5
Cím	Budapest XV., Bocskai u. 169. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
A társasház telek területe	688 m ²
Lakás területe	29 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	jó

Az ingatlan bejárata a belső udvar felől érhető el a nyitott verandáról. A bejárati ajtó műanyag szerkezet, újszerű állapotú, a homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók hagyományos faszerkezetűek. Lakáson belül az összes közmű rendszer kiépített, a fűtést gázkonvektor biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres, a fürdőszobában és az előszobában kiegészítő

fűtésként fali fűtő felszerelt. A padló- és falburkolatok jó állapotban vannak, a szoba laminált parkettával, a fürdőszoba és a konyha kerámia lappal burkolt. A lakásban egy fürdőszobát is kialakítottak a kamrából.

Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	19.700.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023. december 18.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +168.724 Ft 2006-ban +2.829 Ft 2019-ben +3.546.104 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	6.377.921 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.330.645 Ft
Épület könyvszerinti értéke	3.220.429 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2024. március 27.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Tekintettel arra, hogy a lakás felvizesedésének kezelése egyedileg nem hozhat megbízható eredményt, a PALOTA-HOLDING Zrt. a lakás **elidegenítését javasolja.**

Főépítész nyilatkozata

Az elidegenítésre tervezett lakások telken belüli elhelyezkedése számunkra nem ismert, az épület egy része építési helyen kívül helyezkedik el. Tájékoztatom, hogy a telken, az építés helyen kívül eső épületrészek - a hátsó telekhatártól mérten 25 m-es mélységig (Hk=Tm-Ek-25) – az épület nem bővíthető, csak a meglévő épületkontúron belül építhető át, melyre az értékesítéskor javasolt felhívni a figyelmet. Az épületet a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható.

Fentiek figyelembevételével a tárgyi lakás **elidegenítését** településrendezési szempontból **nem kifogásolom.**

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni.”

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletének (Vagyonrendelet) 22. § (6) bekezdése alapján „Amennyiben 30 napon belül nem érkezik érvényes ajánlat, az ingatlan ezt követően az első érvényes ajánlatot tevő részére a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján értékesíthető/bérbe adható/egyéb módon hasznosítható.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...] egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)

bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra [...] nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak az Ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti áron a Kérelmező részére történő értékesítését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. 01. 22.

Cserdiné Németh Angéla
Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. melléklet: Bocskai utca 169. fsz. 5. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. melléklet: Bocskai utca 169. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. melléklet: Bocskai utca 169. fsz. 5. értékbecslés
3. melléklet: Bocskai utca 169. fsz. 5. vételi szándéknyilatkozat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2025. 01. 22. Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2025. 01. 22. Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2025. 01. 22. Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80521/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 169. fsz. 5 szám alatti, 29 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 19.700.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-hétszázezer forint áfamentes áron, (szül.: _____ an.: _____ lakcím: _____) részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. február 4. (döntésre)

2025. április 15. (az adásvételi szerződéskötésre)

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. pontja, 13.§ (1) bekezdése, 14. § (2) bekezdése
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése; 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) bekezdése; és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. § (1) és (7)

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025 JAN 22.
Átvette: 

Hövényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2025 JAN 22
.....hó-n



a(3)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete
 Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/16295/2025

2025.01.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80521/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 169. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	29	1 0	29/283	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/1999.02.24

2. bejegyző határozat: 139887/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139887/1995/1995.07.18

jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139887/1995/1995.07.18

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1/--3

III 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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 4

Helyrajzi szám: 80521

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 : <input type="text"/>	688
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:	Zárt sorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 64.0
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 hálózatra 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	2016	6 377 921
F 18	Becsült érték	2016	6 377 921

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 4

Helyrajzi szám: 80521

Sorszám: 1

F

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 9 763 279	9 763 279
F 17.2	Bruttó érték változás	2015	- 1 621 463	8 141 816
F 17.3	Bruttó érték változás	2016	- 834 320	7 307 496
F 17.4	Bruttó érték változás	2016	- 929 575	6 377 921

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 4

Helyrajzi szám:

80521

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:	Bocskai utca 169
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	688
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 bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 4

Helyrajzi szám:

80521

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	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		16 046 606
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		36 823 953
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 4

Helyrajzi szám: 80521

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca 169			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsóház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 29		
L 04		közös tulajdoni hányada:	29/283		
L 05	A lakásból résztulajdon:	29/283			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel 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 :	17.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.4
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	2.9
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	28.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	28.9

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 4

Helyrajzi szám: 80521

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 717 657
L 43	Becsült érték	2019	8 021 328
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 4

Helyrajzi szám: 80521

A/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 168 724	168 724
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 829	171 553
L 42.3	Bruttó érték változás	2019	+ 3 546 104	3 717 657

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Ingatlan adatlap								
Épület	Bocskai u. 169.							
	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kezysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	8	4	3	0	0	0
Leírása, állapota	Az épület közepes állapotú. Tető részben rombuszpala, cseréjére szorul.							
cím		helyiségek						
Bocskai u. 169. fsz.5.		szoba	1	fürdő				
Hrsz:	80521/0/A/5	fél szoba		WC				
m ²	29	konyha	1	fürdő/WC	1			
komfort fokozat	komfortos	étkező/gardrób/előszoba		erkély				
bérlő/bérlőtárs		együtt lakó/k						
üres								
2023.12.18								
Szerződés típusa		érvényes szerződés	megjegyzés					
Lakás leírása	A lakás 2022-ben költségelvű pályázat keretében került felújításra. A lakást a bérlő a fal penészesedésére hivatkozva adta le. Penészesedés a szobai falak alsó részén láthatóak, a homlokzati és az oldalsó határoló falakon. A penészesedés véleményünk szerint részben nem megfelelő használatból adódik, szellőztetéssel, a falak injektálásával, rendszeres kezelésével karbantartható.							
Javaslat	Penészesedés miatt került bele az eladásra javasolt lakásokba. Tekintettel arra, hogy társasház, a lakás felvizesedésének kezelése egyedileg nem hozhat megbízható eredményt, PALOTA-HOLDING a lakás elidegenítését javasolja.							
Fotók								
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		
#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!			#ÉRTÉK!		



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0160

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1153 Budapest, Bocskai utca 169. fsz. 5.



szám alatti

80521/0/A/5 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0160
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bocskai utca 169. fsz. 5.
Helyrajzi száma	: 80521/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m ² Fajlagos m2 ár: 681 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 688 m ²
Eszmei hányad	: 29 / 283
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **19 700 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-hétszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 640 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

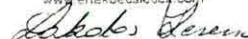
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. április 3.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecseles.hu



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1153 Budapest, Bocskai utca 169. fsz. 5.
Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m²
Helyrajzi száma: 80521/0/A/5
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, az Eötvös utca és a Nyáry Pál utca közötti szakaszon fekszik, a Bocskai utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület vélelmezhetően az 1930/40-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá, a zárófödém borított fa szerkezet. A fa ácsszerkezetű magastető cserépfedéssel ellátott, ereszcsonna kiépített, a felszíni csapadékelvezetés megoldott. A homlokzaton kőporos vakolat, illetve klinker téglá díszítés látható. Az épület rossz állapotú, több helyen vakolathullás figyelhető meg, valamint a verandán lévő tartóoszlopok is gyengék, a vakolat sok helyen leomlott róla.

Az értékelt ingatlan bejárata a belső udvar felől érhető el, a nyitott verandáról. A bejárati ajtó műanyag szerkezet, újszerű állapotú, a homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók hagyományos faszerkezet, melyekre rács/redőny nincs felszerelve. Lakáson belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos energia, a gáz és víz hitelesített mérőórával mért. Fűtést gázkonvektor biztosítja, a HMV ellátás villanybojleres, a fürdőszobában és előszobában kiegészítő fűtésként fali fűtő felszerelt. A padló- és falburkolatok jó állapotban vannak, a szoba laminált parkettával, a fürdőszoba és a konyha kerámialappal burkolt. A lakásban egy fürdőszoba is kialakított, melyet a kamrából alakítottak ki. Belmagasság 3,25 m.

Az ingatlan műszakilag és esztétikailag jó állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1930/40-es évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	színezett vakolattal ellátott	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Közcsonna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	klíma	
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	bejárati ajtó műanyag szerkezet, ablak faszerkezet	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,25 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor, klíma, elektromos fali fűtő	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) =$ lakások: 4,5-8,5 %, egyéb: 6,5-15,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	688 m ²	
Eszmei hányad:	29	/ 283
Albetétre jutó telek terület:	70,50 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	5 640 000 Ft	, Ötmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1153 Budapest, Bocskai utca 169. fsz. 5.	Budapest, XV. Rákospalota	Budapest, XV. Bartók Béla	Budapest, XV. Palotás tér
<i>Alapterület</i>	29 m ²	31 m ²	48 m ²	32 m ²
<i>Ajánlat ára:</i>		23 900 000 Ft	29 990 000 Ft	19 900 000 Ft
<i>Kínálati/eladási ár:</i>		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
<i>Fajlagos egységár:</i>		693 871 Ft/m ²	562 313 Ft/m ²	559 688 Ft/m ²
<i>Adat forrása:</i>		ingatlan.com - 34060956	ingatlan.com - 33454594	ingatlan.com - 34055634
Értékmódosító korrekciós tényezők				
<i>Eltérő alapterület</i>	<i>ingatlan-nyilvántartás</i>	nagyobb 1%	nagyobb 6%	nagyobb 1%
<i>Kerületen belüli elhelyezkedés</i>	<i>Rákospalota</i>	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<i>Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.</i>	<i>földszinti</i>	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<i>általános műszaki állapot/színvonal</i>	<i>jó</i>	közepes 5%	felújítandó 15%	felújítandó 15%
<i>eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)</i>	<i>komfortos</i>	gázkonvektor, klíma -3%	gázkonvektor 0%	gázkonvektor 0%
<i>szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)</i>	<i>nincs</i>	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<i>építés éve, épületszerkezet</i>	<i>cca. 1940</i>	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<i>ház műszaki állapota</i>	<i>közepes</i>	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		3%	21%	16%
<i>Korrigált egységár:</i>		712 374 Ft/m²	682 273 Ft/m²	649 238 Ft/m²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		681 000 Ft/m²		
Becsült piaci érték:		19 700 000 Ft		
azaz: Tizenkilencmillió-hétszázézer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: gázkonvektoros fűtéssel, hűtő-fűtő klímával ellátott 1 szobás, közepes műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
2. adat: gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.
3. adat: gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú, komfortos lakás, földszint udvari elhelyezkedéssel.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Bocskai utca 169. fsz. 5.	Bp., XV. Ker. Népfelkelő	Bp., XV. Ker. Pázmány Péter	Bp., XV. Ker. Klapka György
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	29	50	52	42
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	180 000	180 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 340	3 115	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-8%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		2 272 Ft/m ² /hó	2 876 Ft/m ² /hó	3 522 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 890 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított, földszinti lakás, 1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/33951473
2. adat: Újszerű, földszinti lakás, 2 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/32449849
3. adat: Felújított, földszinti lakás, 1 szoba elosztással, összkomfortos.
Ingatlan.com/33997891

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 890 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		905 148 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	27 154 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 103 Ft
Egyéb költségek:	5%	45 257 Ft
Költségek összesen:		90 515 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		814 633 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 600 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 600 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-hatszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	19 700 000 Ft	100%	19 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			19 700 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 700 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-hétszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1153 Budapest, Bocskai utca 169. fsz. 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 700 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-hétszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. április 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92831/2024

2024.03.26

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80521/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 169. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

II RÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	29	1. 0	29/283	önkormányzati
-------	----	------	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/1999.02.24

2. bejegyző határozat: 139887/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139887/1995/1995.07.18

jogcím: államosítás 4/1982. tvr. 442/1982/1982.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139887/1995/1995.07.18

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1/--3

III RÉS 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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont
alapító okirat

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
1995-07-18	
Kérelmező	Közfürdő
Közfürdő	Előadó

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 589 sz. tulajdoni lapon, 80521 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Bocskai u. 169. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló háziingatlan, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII. sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azáltal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 688 m².
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Közbeneső födémek burkolat nélkül, és zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádigos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.

- 2 -

- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Padlásteretek a tetőszerkezettel és tetőfedéssel, padlásfeljáróval.
- VIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai burkolatai, felszerelési tárgyai.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdonú bekötésig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Gáz gerincvezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjétől a telekhatárig.
- XIII. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XIV. Kapubejárat (16,74 m²) és tornác 57,53 m²), épületkörüli járdák.
- XV. Közös WC-k (2,16 m²).
- XVI. Mosókonyha (8,56 m²).
- XVII. Romos, félig eltömedékelt pince (44,38 m²) a lejárattal (3,51 m²).
- XVIII. Épületfelszerelési tárgyak, leltár szerint.

2)

A közös tulajdon 283/283, azaz kettőszáznyolcvanhárom/kettőszáznyolcvanhárom tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonszerek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

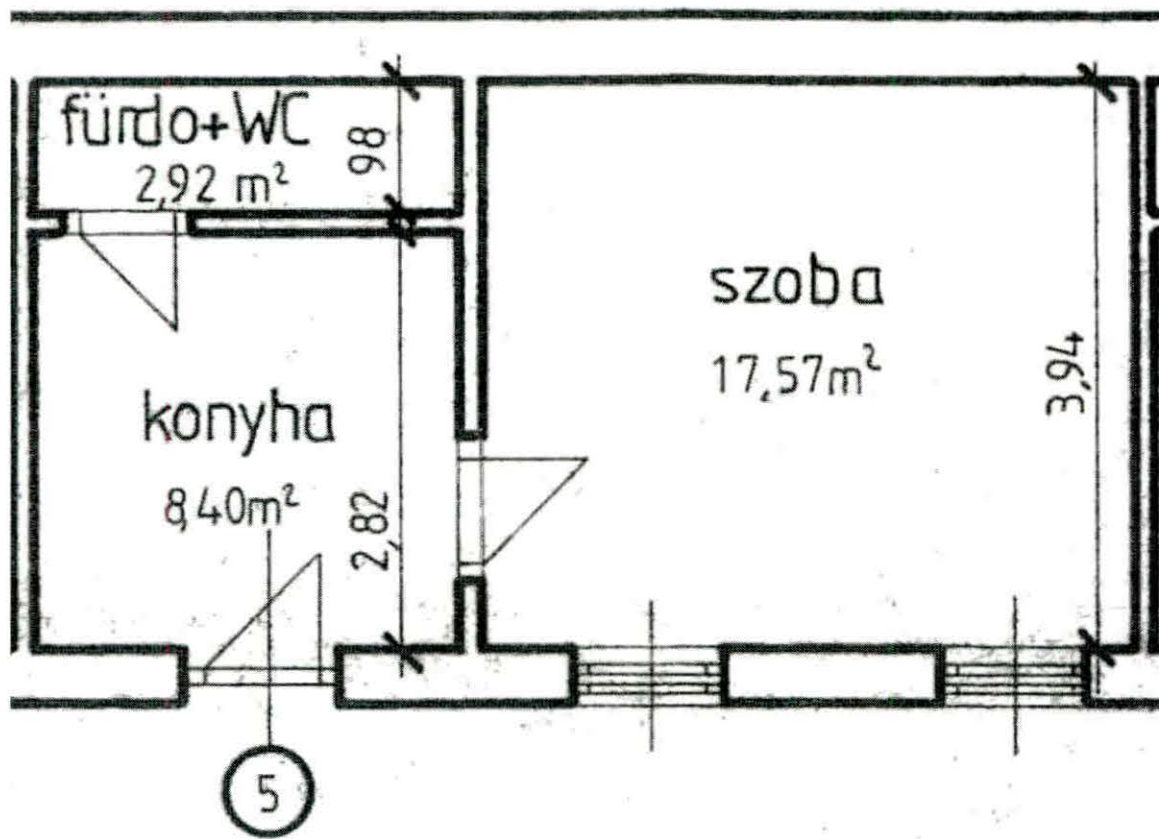
4.

Az önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Bocskai u. 169. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 29/283 eszmei hányad.

5.

Az önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Bocskai u. 169. földszint 5. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőszoba mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 29/283 eszmei hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



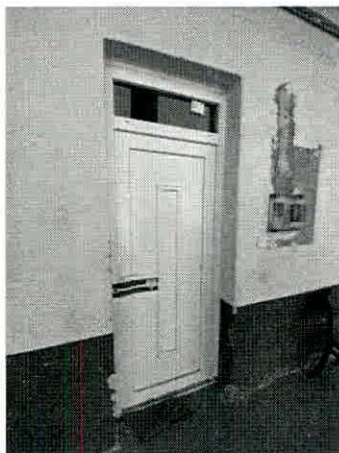
03. homlokzat



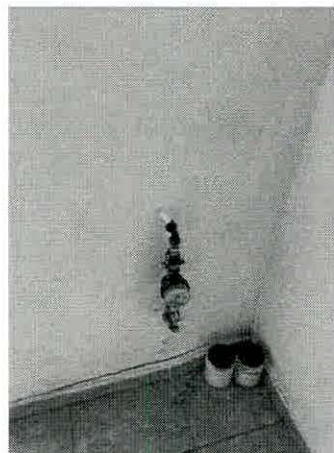
04. nyitott veranda



05. belső udvar



06. lakás bejárata/villanyóra



07. vízóra



08. gázóra



09. konyha



10. elektromos melegítő



11. fürdőszoba



12. villanybojler/fali melegítő



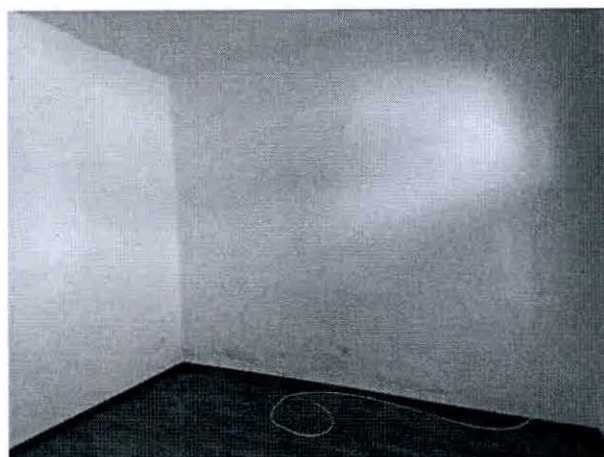
13. wc



14. szoba



15. gázkonvektor



16. szoba



17. ablakszerkezet

NYILATKOZAT
vételi szándék bejelentéséről

Alulírott, _____ (an.: _____ szül.: _____, szig.sz.: _____)
a **Budapest, Bocskai utca 169. Fsz 5. ajtó szám**
alatti

ingatlan megvásárlására jelen okirat aláírásával vételi szándékot jelentek be.

Ezen kérvényem a korábbiakban jeleztem írásos formában a XV. Önkormányzat megfelelő elérhetőségén, melyre tőlük azt a tájékoztatást kaptam, hogy forduljak Önökhöz egy levél formájában.

Vételi szándéknyilatkozatomban hivatkozom az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodási szabályairól szóló 33/2013 (IX.30.) számú önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdésére

A vételi szándéknyilatkozat megküldésével elfogadom az ingatlan **19.700.000,-** azaz tizenkilencmillió – hétszázézer forintos vételárát.

Jelen nyilatkozatomat, mint akaratommal mindenben megegyezőt két érdektelen tanú előtt jóváhagyólag írtam alá.

Budapest, 2024.12.09.

.....
Vevő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:	Név:
Cím:	Cím:
Szem.ig.szám:	Szem.ig.szám: