

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Adria utca 55-57. fsz. 8. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



A 2023. évi költségvetési cél teljesítése érdekében az ingatlan koncentrációs elvekkel összhangban, az alábbi ingatlan elidegenítésére tesz javaslatot.

A Budapest XV. kerület, Adria u. 55-57. szám alatti társasházban 13 db lakás található, melyből már csak a fsz. 8. szám alatti, üres lakás van önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 65/1000. Az értékesítést követően az épületben megszűnik az önkormányzati tulajdon.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke **15.250.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték: 873.220 Ft** (ebből: 836.181 Ft telek és, 37.039 Ft épület)

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Adria utca 55-57. fsz. 8. ingatlanról**

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/12
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	65/1000
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	65/1000
Megnevezés	lakás
Telek területe	1116 m <sup>2</sup>
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-1

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, az Adria utca Kolozsvár utca és Árvavár utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátra nyúló kialakítású.

### 2. A fsz. 8. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82689/0/A/8
Cím	Budapest XV., Adria u. 55-57. fsz. 8.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	25 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba



	- konyha - fürdő+WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	felújított, karbantartott
Parkolás	közterületen

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú komfortos lakás. Elektromos áram, vezetékes gáz- és víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik, fűtése parapet konvektorral, a melegvíz ellátás villanybojlerrel történt, a lakáshoz klímaberendezés tartozik. A lakás állapota felújított, karbantartott.

### 3. A fsz. 8. számú lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	15.250.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023. január
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +52.568 Ft 2006-ban +10.853 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	836.181 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	836.181 Ft
Épület könyvszerinti értéke	37.039 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. november 17.**

### 4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Utolsó önkormányzati lakásként, az esetleg felmerülő épületköltségekre tekintettel <b>a lakás elidegenítését javasolja.</b>
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapot ezt meghaladja, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25%-os értéket. Az elidegenítésre tervezett lakás építési helyen belül helyezkedik el. A tulajdonosváltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges. <b>A lakás elidegenítését javaslom.</b>

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

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölről 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 versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.”

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

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

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 tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2023. február 06.”

  
**Csereiné Németh Angéla**  
polgármester



**1. Mellékletek:**

- 1. sz. melléklet: Adria u. 55-57. fsz. 8. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2. sz. melléklet: Adria u. 55-57. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 3. sz. melléklet: Adria u. 55-57. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda 2023. február 03.

Aláírás:  .....

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2023. február 03.

Aláírás:  .....

**4. Jegyzői láttamozás:** 2023. február 03.

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, 82689/0/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Adria u. 55-57. fsz. 8. szám alatti, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 15.250.000 Ft, azaz tizenötmillió-kettőszázötvenezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. február 15. (döntésre)

2023. május 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. július 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

### **Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- 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) pont;
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) bekezdés; és (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2023 FEBR 2.  
Átvette: *[Signature]*

.....  
felnévkészítési  
felülvizsgálatra érkezett: .....  
*[Signature]* 2023 FEBR 02. ....-n

Nem hiteles tulajdoni lap

a(z) ...../...../2023. iktatószámú előterjesztés 1.  
melléklete Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/364668/2022

2022. 11. 16

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 82689/0/A/8 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Adria utca 55-57. ajtó:8.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszm. hányad	tulajdoni forma
Lakás	25	1 0	65/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 99236/1/2004/04.03.04				

2. bejegyző határozat: 172988/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 172988/1995/1995.09.15

jogcím: államosítás: 1952. évi IV. tv. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 172988/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 99236/1/2004/04.03.04

- társasház módosítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 1

Helyrajzi szám: 82689

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> :	557
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		46.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2022	836 181
F 18	Becsült érték	2022	836 181

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 1

Helyrajzi szám: 82689

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 831 548	5 831 548
F 17.2	Bruttó érték változás	2008	- 881 513	4 950 035
F 17.3	Bruttó érték változás	2010	- 409 658	4 540 377
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 748 130	3 792 247
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 1 238 285	2 553 962
F 17.6	Bruttó érték változás	2022	- 907 329	1 646 633
F 17.7	Bruttó érték változás	2022	- 810 452	836 181

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023. JAN. 16.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 1

Helyrajzi szám:

82689

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, házszám:	Adria utca 55-57	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	1116	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	2	
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 1

Helyrajzi szám:

82689

## Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

## Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	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	2022		899 602
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		3 768 749
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 1

Helyrajzi szám: 82689

A/8

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Adria utca 55-57			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 8.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : 25		
L 04		közös tulajdoni hányada:	63/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	63/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli			4
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz			7
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz			4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Gázboyler			4

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	16.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:	1	L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m <sup>2</sup> :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	24.6
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	24.6

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 1

Helyrajzi szám: 82689

A/8

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	63 427
L 43	Becsült érték	2004	2 932 568
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 1

Helyrajzi szám: 82689

A/8

L

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 52 568	52 568
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 10 853	63 421

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:




**PALOTA-HOLDING Zrt.**

 Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105  
 Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu  
 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*
**Budapest Főváros XV. Kerületi  
 Polgármesteri Hivatal**
**Jegyzői Iroda**
**vagyongazdálkodási csoport**
**Kovács Lajos**
**vagyongazdálkodási csoportvezető**
**részére**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: <b>Budapest xv. kerület</b>	<b>Adria utca 55-57. földszint 8.</b>	Hrsz: <b>82689/0/A/8</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>65/1000</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1116</b>	
<b>Önkormányzat tulajdonában lévő</b>			
lakás	helyiség	tulajdon hányad	
<b>1</b>	<b>0</b>	<b>65/1000</b>	

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

### Az ingatlan ismertetése:

A telken az utcafronton a járdavonalra, valamint mindkét oldalhatárra zárt sorúan épített U alakú földszintes, alápincézetlen, magastetős épület áll. A társasházban 13 db lakás található. Az épület téglá sávalapozással, téglá hosszfófalas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet az utcai szárnyon nyereg, az udvarin fél nyereg, illetve nyeregtető. A fedélszerkezet kétállószerűes, fa szerkezetű cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú komfortos lakás. Három helyiségből álló ingatlan, a konyhából Fürdő + WC helyiség lett leválasztva.

A lakás helyiségei:	szoba	16,61 m <sup>2</sup>	
	fürdő + WC	2,00 m <sup>2</sup>	
	<u>konyha</u>	<u>5,99 m<sup>2</sup></u>	
	összesen:	24,60 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>25 m<sup>2</sup></b>

A falak vakoltak, festettek, ill. tapétával fedettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a vizes helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok felújított, újszerű állapotúak. A bejárati ajtó és az ablak műanyag szerkezetűek, újszerű állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek karbantartott állapotban. Elektromos áram, vezetékes gáz- és víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet konvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel, klímaberendezés tartozik a lakáshoz. A lakás állapota felújított, karbantartott.

Mivel az ingatlan utolsó önkormányzati tulajdon a társasházban, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. november 17.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Adria utca 55-57. földszint 8. sz. alatti, 82689/0/A/8  
helyrajzi számú  
önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2022. november



## TARTALOMJEGYZÉK:

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

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** 1158 Budapest XV. kerület, Adria utca 55-57.  
földszint 8.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 82689/0/A/8

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

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

**A megállapított érték:**

**15.250.000,-Ft azaz Tizenötmillió-  
kettőszázötvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2022. november 16.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2022. november 17.

**Az értékelés érvényessége:**  
Egy év

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

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

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

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 82689/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Adria utca 55-57. szám földszint 8. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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



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

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, az Adria utca Kolozsvár utca és Árvavár utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Pestújhelyi úton (124) és a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E, 277) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. Az Adria utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

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

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1116 m<sup>2</sup>

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

A telken az utcafronton a járdavonalra, valamint mindkét oldalhatárra zárt sorúan épített U alakú földszintes, alapincézetlen, magastetős épület áll. A társasházban 13 db lakás található. Az épület téglalap alapozással, téglalap hosszfalas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet az utcai szárnyon nyereg, az udvarin félnyereg, illetve nyeregtető. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: 1158 Budapest XV. ker. Adria utca 55-57. földszint 8.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82689/0/A/8

tulajdoni hányada: 65/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-1

a telek területe: 1116 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

72,5 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 25 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

### 4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú komfortos lakás. Három helyiségből álló ingatlan, a konyhából Fürdő + WC helyiség lett leválasztva.

A lakás helyiségei:	szoba	16,61 m <sup>2</sup>	
	fürdő + WC	2,00 m <sup>2</sup>	
	<u>konyha</u>	<u>5,99 m<sup>2</sup></u>	
	összesen:	24,60 m <sup>2</sup>	kerekítve: <b>25 m<sup>2</sup></b>

A falak vakoltak, festettek, ill. tapétával fedettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a vizes helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok felújított, újszerű állapotúak. A bejárati ajtó és az ablak műanyag szerkezetűek, újszerű állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek karbantartott állapotban. Elektromos áram, vezetékes gáz- és víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet konvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel, klímaberendezés tartozik a lakáshoz. A lakás állapota felújított, karbantartott.



## **5. Az ingatlan értékelése**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az ingatlan típusa, mérete, elhelyezkedése alapján megállapítható, hogy hasonló ingatlanok megfelelő számban cserélnek gazdát. Összehasonlító adatként hasonló adottságú lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház



## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Eötvös utca	52	690	0	-10	621
Bp. XV. Dessewffy Arisztid utca	40	698	0	-10	628
Bp. XV. Magyar utca	50	638	0	-10	574
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	47	700	0	-10	630
Bp. XV. Szerencs utca	22	723	0	-10	651
Bp. XV. Jókai utca	31	642	0	-10	578
Bp. XV. Rákospalota	32	653	0	-10	588
<i>Átlag:</i>					<b>610</b>

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

Az alapár: 610 000 Ft/m<sup>2</sup>

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

Az értékelés tárgyát képező lakás felújított, karbantartott állapotú.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

-

**Alapárát módosító tényezők összesített hatása**

**0 %**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$25 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1.00 = 15.250.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **15.250.000,- Ft** azaz Tizenötmillió-kettőszázötvenezer forint.

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

**15.250.000,- Ft** azaz Tizenötmillió-kettőszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Adria utca 55-57. földszint 8. szám alatti 82689/0/A/8 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**15.250.000,-Ft azaz Tizenötmillió-  
kettőszázötvenezer forint.**

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

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

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

**Budapest, 2022. november 17.**

Készítette:

---

Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*



tulajdoni lap másolat:

S040420221116130930wtsq-188788516-1-188788528.pdf001.jpg...

https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420221116130930wtsq-188...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800004/364663/2022

2022. 11. 16

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 82689/0/A/8 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Adria utca 55-57. ajtó:8.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egyes/Eél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

Lakás	25	1 0	65/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 99236/1/2004/04.03.04

2. bejegyző határozat: 172988/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 172988/1995/1995.09.15

jogcím: államosítás: 1952. évi IV. tv. 442/1952/1952.03.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 172988/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 99236/1/2004/04.03.04

- társasház módosítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

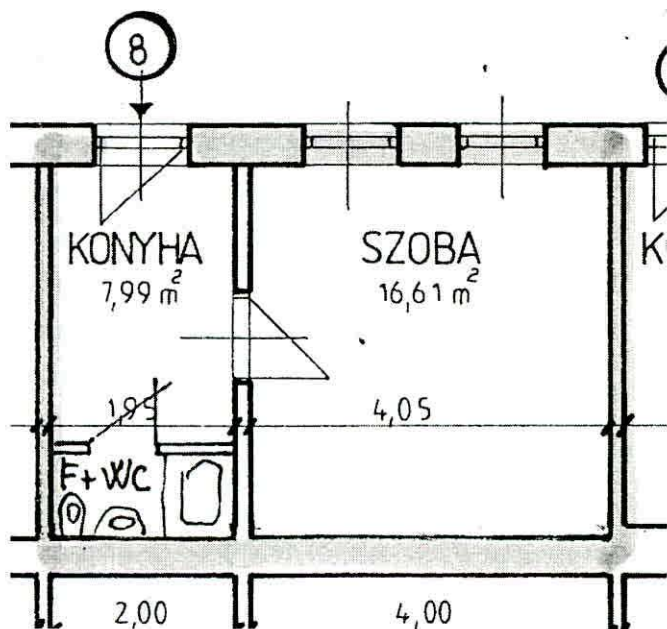
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

térkép:



lakás alaprajz:





Környezet:





Az épület bejárata:



A lakás:

