

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bácska utca 11. fsz. 4. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Előterjesztés



A 2023. évi költségvetési cél teljesítése érdekében a szórvány lakások megszüntetése elvvel összhangban, az alábbi ingatlan elidegenítésére teszek javaslatot.

A Budapest XV. kerület, Bácska u. 11. szám alatti társasházban 12 db lakás található, melyből 2 db van önkormányzati tulajdonban, a fsz. 4. és a fsz. 10. számú lakás.

Az önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 62/432.

A fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítése után az önkormányzati osztulajdoni hányad 31/432-re csökken.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke **10.910.000 Ft.**

Könyvszerinti érték: 2.062.624 Ft (ebből: 1.685.166 Ft telek és, 377.458 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bácska utca 11. fsz. 4. 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	2/10
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/1
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	62/432
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	31/432
Megnevezés	lakás
Telek területe	1225 m ²
Építés éve	1901
Épület szintjei	földszintes, részben alápincézett
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-7

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Hubay Jenő térhez közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el, de közel a Rákospalotát Újpesttel összekötő vasút feletti közúti híd lehajtójához. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

Az ingatlanon két lakóépület található. Az „A” épület utcafronton zártosuló beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült U alakban, 11 db lakás és egy raktárhelyiség található

benne, a „B” épület az udvarban oldalhatárra és hátsó telekhatárára épült 1901-ben eredetileg gazdasági épületként, jelenleg 1 lakás található benne.

Az előterjesztés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, utcai tájolású komfortos lakás az „A” épületben.

2. A fsz. 4. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87567/0/A/4
Cím	Budapest XV., Bácska u. 11. fsz. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	31 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - főzőkonyha - WC - zuhany
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.
Parkolás	közterületen

A lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

3. A fsz. 4. számú lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	10.910.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022. október
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +33.781 Ft 2006-ban +3.714 Ft 2007-ben +503.870 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	3.370.332 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.685.166 Ft
Épület könyvszerinti értéke	377.458 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk VAN.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. január 23.**

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - a lakás állapota nagyon leromlott, felújítandó. Mintegy 1,5 méter magasságig vizes és salétromos, teljes elektromos és gépészeti felújítást igényel. Továbbá a jelenlegi fürdőszoba a pincelejárón nem elfogadható, így egy külön helyiséget kellene leválasztani hozzá.	
Főépítész nyilatkozata	
Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 52.§ és 55.§ határozza meg, mely szerint az építési övezetben lakás rendeltetés megengedett. A 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.”

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 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 vagyronról 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”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

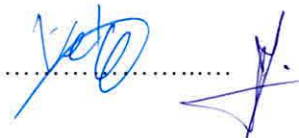
1. sz. melléklet: Bácska u. 11. fsz. 4. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Bácska u. 11. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Bácska u. 11. fsz. 4. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

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, 87567/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bácska utca 11. fsz. 4. szám alatti, 31 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 10.910.000 Ft, azaz tízmillió-kilencszáztízezer 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:



.....

felülvizsgálatra érkezett:



2023 FEBR 02. hó-n

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:8000004/11770/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87567/0/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bácska utca 11. földszint. ajtó:4. "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	31	1 0	31/432	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01

2. bejegyző határozat: 34095/1996/

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: 34095/1996/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 34095/1996/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 37

Helyrajzi szám:

87567

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1225
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:		53.0
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:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	3 370 332
F 18	Becsült érték	2019	3 370 332

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 37

Helyrajzi szám: 87567

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 308 333	5 308 333
F 17.2	Bruttó érték változás	2015	- 307 195	5 001 138
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 1 630 806	3 370 332

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 37

Helyrajzi szám:

87567

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:	Bácska utca 11
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² : 1225	
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 : 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 - 37

Helyrajzi szám:

87567

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		3 961 852
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		13 160 170
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 37

Helyrajzi szám: 87567

A/4

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bácska utca 11			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 31		
L 04		közös tulajdoni hányada:	31/432		
L 05	A lakásból résztulajdon:	31/432			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos			3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs			1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany			5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	21.7
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 :	8.3
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	.5
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	.5
L 34	Tároló helyiség:		db:	2	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 :	31
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	31

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 37

Helyrajzi szám: 87567

A/4

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	541 365
L 43	Becsült érték	2007	5 141 151
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 37

Helyrajzi szám: 87567

A/4

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 33 787	33 787
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 714	37 495
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 503 870	541 365

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.szám: /2023.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2023.

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: Budapest xv. kerület	Bácska utca 11. földszint 4.	Hrsz: 87567/0/A/4
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	31/432
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
31 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
12	1	1225	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	62/432

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon két lakóépület található. Az „A” épület utcafronton zártosú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült U alakban 1901-ben, Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás és egy raktárhelyiség található benne. A „B” épület az udvarban oldalhatárra és hátsó telekhatárára épült 1901-ben eredetileg gazdasági épületként, jelenleg 1 lakás található benne. Az „A” épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszföfalas téglafalazattal épült, téglatermésű sávalapozással, földeme pince felett poroszüvegboltozat, a zárófödém borított gerendás fa födém homokfeltöltéssel és agyagtapasztással, alulról deszkával burkolva, és nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszerkezet az utcafronton kétállásos kőgerendás fa szerkezetű félnyereg tető, az udvari szárnyon egyállásos kőgerendás félnyereg tető, cserépfedéssel.

Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az „A” lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik, A „B” jelű épületbe nem lett bekötve a gáz.

Az előterjesztés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, utcai tájolású komfortos lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	21,70 m ²	
	konyha	8,25 m ²	
	WC	0,54 m ²	
	zuhany	0,54 m ²	
	összesen:	31,03 m ²	kerekítve: 31 m²

A zuhany a pincei lejáró felett lett kialakítva lépcsős fellépővel, kedvezőtlen használhatóságú kialakítás. A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában parketta, egyebekben PVC, a burkolatok nagyon lehasznált, teljesen felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Tekintettel arra, hogy a lakás utolsó előtti önkormányzati tulajdon a társasházban, **javasoljuk a lakás értékesítését a bérlőnek.**

Budapest, 2023. január 23.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bácska utca 11. földszint 4. sz. alatti, 87567/0/A/4
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2023. január

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. kerület, Bácska utca 11.
földszint 4.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. belterület 87567/0/A/4

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

10.910.000,-Ft azaz Tízmillió-
kilencszáztízezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2023. január 19.

Az értékelés fordulónapja: 2023. január 23.

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. belterület 87567/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1153 Budapest XV. kerület Bácska utca 11. szám földszint 4. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bácska utca Bethlen Gábor utca és Pázmány Péter utca közötti szakaszán, a Hubay Jenő térhez közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el, de szemben az épülettel a Rákospalotát Újpesttel összekötő vasút feletti közúti híd lehajtója, majd a Karácsony Benő park található. 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 nem lehet megállni, de a közelben és a mellékutcákban megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a társasház udvarán található különálló épületben levő lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bácska utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik, de a közvetlenül előtte levő felüljárón nagyon jelentős a forgalom. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagymértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. trapéz alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1225 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon két lakóépület található. Az „A” épület utcafronton zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült U alakban 1901-ben, Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás és egy raktárhelyiség található benne. A „B” épület az udvarban oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült 1901-ben eredetileg gazdasági épületként, jelenleg 1 lakás található benne. Az értékelés tárgyát magába foglaló „A” épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, földeme pince felett poroszsüvegboltozat, a zárófödém borított gerendás fa földem homokfeltöltéssel és agyagtapasztással, alulról deszkával burkolva, és nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszerkezet az utcafronton kétállószerű kötőgerendás fa szerkezetű félnyereg tető, az udvari szárnyon egyállószerű gerendavéges félnyereg tető, cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az „A” lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik, A „B” jelű épületbe nem lett bekötve a gáz.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: 1153 Budapest XV. ker. Bácska utca
11. földszint 4.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület
87567/0/A/4

tulajdoni hányada: 31/432

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-7

a telek területe: 1225 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

87,9 m²

ingatlan alapterülete: 31 m²

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

A Társasháztulajdont Alapító Okirat tartalmazza:

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, utcai tájolású komfortos lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	21,70 m ²	
	konyha	8,25 m ²	
	WC	0,54 m ²	
	zuhany	0,54 m ²	
	összesen:	31,03 m ²	kerekítve: 31 m ²

A zuhany a pincei lejáró felett lett kialakítva lépcsős fellépővel, kedvezőtlen használhatóságú kialakítás. A falak a lakásban vakoltak, festettek. A padozaton a szobában parketta, egyebekben PVC, a burkolatok nagyon lehasznált, teljesen felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó faldnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Az összehasonlító értékeknel a 2022. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 3.	22	10.140.000,-	461
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 4.	23	11.600.000,-	504
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 5.	23	9.700.000,-	422
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 10.	25	13.320.000,-	533
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 6.	32	13.990.000,-	437
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 10.	30	16.960.000,-	565
<i>Átlag:</i>			391

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 391 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

a zuhany kialakítása kedvezőtlen, új helyen szükséges kialakítani: - 10%

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -10 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$31 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,9 = 10.908.900,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **10.910.000,- Ft azaz Tízmillió-kilencszáztízezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

10.910.000,- Ft azaz Tízmillió-kilencszáztízezer forint.

A Bp. XV. Bácska utca 11. földszint 4. szám alatti 87567/0/A/4 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**10.910.000,-Ft azaz Tízmillió-
kilencszáztízezer 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, 2023 január 23.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

LECHNER NONPROFIT KFT. - FÖLDHIVATAL
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/11770/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87567/0/A/4 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bácska utca 11. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	31	1 0	31/432	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.04.01

2. bejegyző határozat: 34095/1996/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34095/1996/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 34095/1996/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

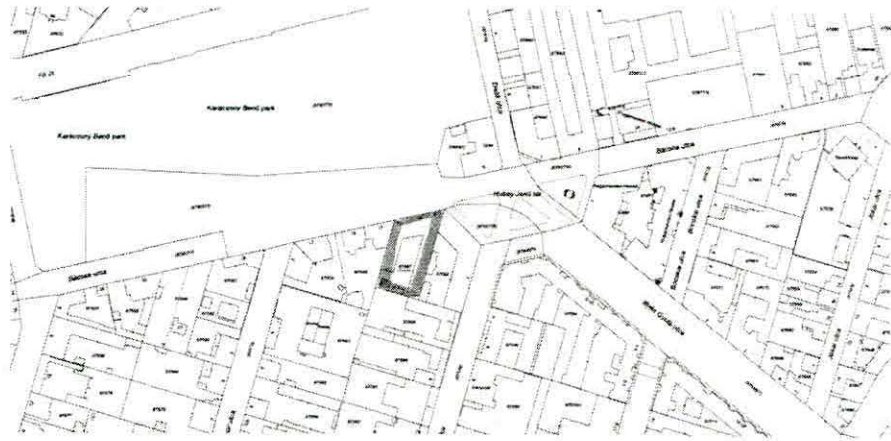
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

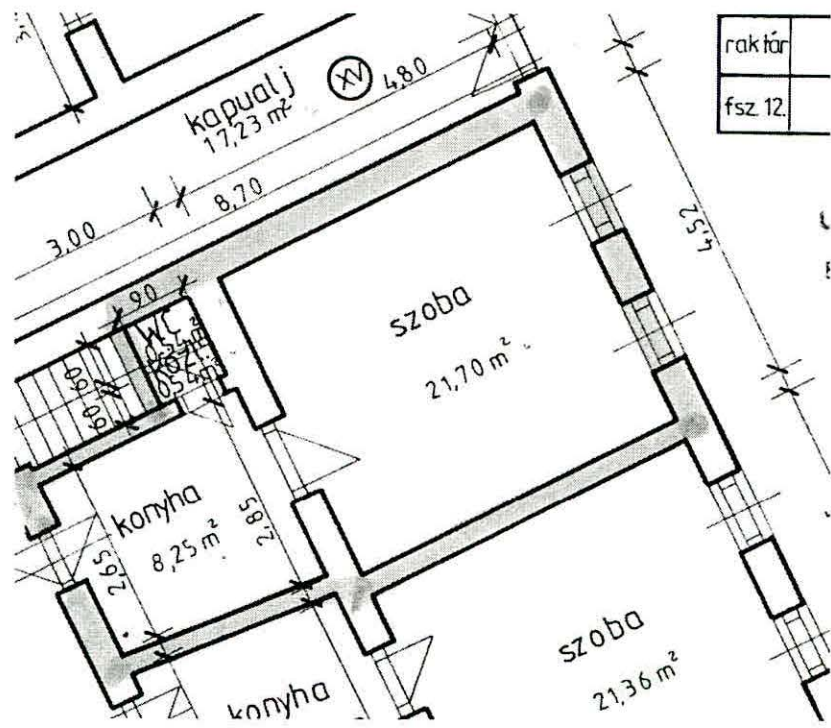
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONILAP VÉGE

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás bejárata:



A lakás:



