

ELŐTERJESZTÉS

a Bethlen G. utca 46. 1. em. 13. ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 46. 1. em. 11. szám alatti lakás tulajdonosa, Kocsi Emese (szül. hely, idő: _____ an. _____) (továbbiakban: Kérelmező) 2021. november 10-én érkezett megkeresésében a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 46. 1. em. 13. szám (hrs.: 87239/0/A/13) alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás vételére irányuló szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat). A szakmai területek véleményét követően 2022. január 7-én elkészült ingatlanforgalmi szakértői értékelés ismeretében vállalta a forgalmi érték egy összegben történő megtérítését.

A társasházban található 14 lakásból 4 lakás önkormányzati tulajdonú, az elidegenítésre javasolton kívül 2 üres, melyek elidegenítésre kijelöltek, egy lakás költségalapon, határozatlan idejű szerződéssel, 1 fő részére bérbe adott.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke **10.880.000 Ft.**

Könyvszerinti érték: 1.570.867 Ft (ebből: 465.875 Ft telek és 1.104.992 Ft épület)

Az ingatlan az alábbi jellemzőkkel rendelkezik.

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 46. 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	4/10
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	119/463
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	25/463
Megnevezés	lakás
Telek területe	719 m ²
Építés éve	1930
Épület szintjei	1 emeletes, részben alápincézett
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bethlen Gábor utca és a Rádda Barnen utca sarkán, 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 társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos, közel négyzet alakú, saroktelek.

2. Az 1. em. 13. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87239/0/A/13
Cím	Budapest XV. Bethlen G. u. 46. 1. em. 13.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	25 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	5 helyiségből áll: - szoba - konyha - zuhany - WC - kamra
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Allapot	karbantartott, részben felújítandó
Parkolás	közterületen

A vizsgált ingatlan az épület 1. emeletén található, bejárata a függőfolyosóról nyílik. A falak a szobában vakoltak, festettek, a vizeshelyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában és a kamrában PVC, a zuhanyozó és WC helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok karbantartott, felújítandó állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetű karbantartandó vagy cserélendő állapotban. Elektromos áram, vezetékes gáz és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú.

3. Az 1. em. 13. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	10.880.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +75.703,- Ft 2006-ban +10.380,- Ft 2013-ban +139.283,- Ft 2014-ben +139.189,- Ft 2014-ben +489.970,- Ft 2016-ban +285.080,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	2.217.563,- Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	465.875,-
Épület könyvszerinti értéke	1.104.992,- Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk VAN.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. január 10.**

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
A folyamatos hasznosításhoz szükséges felújítás rendkívül hosszú idő alatt térülne meg, ezért az elidegenítést javasolja a Kérelmező részére.	
Főépítész nyilatkozata	
A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 40%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges.	
Az ingatlan elidegenítését javaslom.	

Kérelmező a szomszédos 1. em. 11. szám alatti lakás lakója.

A társasház alapító okiratába elővásárlási jog került bejegyzésre a ház lakóira vonatkozóan. A lakás korábbi bérlője 2021. szeptember 6-án elhunyt.

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

A Rendelet 14. § (1) bekezdés rögzíti, hogy „Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a mindenkor költésvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, [...] és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény”.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkor költésvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. 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) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

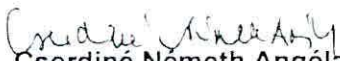
Az állami vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor az államot (MNV Zrt.), minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján „a beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítése” mentes az adó alól.

A leirtak alapján javaslom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, és **10.880.000 Ft** áfamentes áron a Kérelmező részére történő elidegenítését.

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

Budapest, 2022. február 10.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Bethlen G. u. 46. 1 em. 13. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2. sz. melléklet: Bethlen G. u. 46. 1 em. 13. vételre vonatkozó vevői nyilatkozat
- 3. sz. melléklet: Bethlen G. u. 46. 1 em. 13. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 4. sz. melléklet: Bethlen G. u. 46. 1 em. 13. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. február ...

Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. február 10.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2022. február 10.

Aláírás:.....

6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. 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, 87239/0/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 46. 1. em. 13. szám alatti, 25 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 10.880.000 Ft, azaz tízmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint áfamentes áron Kocsi Emese (szül. hely, idő:

an.:) részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. február 16. (döntésre)

2022. március 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- 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) pontjai, 4. § (1)–(2) bekezdései és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont; 14. § (1) bekezdés, 15. § (1) és (7) bekezdései
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 137. § (5) - (6) bekezdése,

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 FEBR 1 0
Átvette: *[Signature]*

.....
földvizsgálatra és kezelt
2022 FEBR 1 0,
.....hó
[Signature] *[Signature]*

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/404735/2021

2021. 12. 08

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87239/0/A/13 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 46. 1. emelet. ajtó:13.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	25	1 0	25/463	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173016/1995/1995.09.15

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

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"/>	719
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:		%; 75.0
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	2017	2 217 563
F 18	Becsült érték	2017	2 217 563

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 813 883	2 813 883
F 17.2	Bruttó érték változás	2017	- 596 320	2 217 563

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

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:	Bethlen Gábor utca 46
I 05		Út, utca, házszám:	Rádda Barnen utca 11/A
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	719
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám:

87239

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:	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	2020		5 601 933
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		17 275 414
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/13

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 46		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	I. emelet	ajtó: 13.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	25
L 04		közös tulajdoni hányada:	25/463	
L 05	A lakásból résztulajdon:	25/463		
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 :	14.6	
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 :	7.6	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	1.3
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:	1	L 35	m ² :	1.9	
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 :	25.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	25.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/13

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2020	1 198 258
L 43	Becsült érték	2020	3 654 329
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám: 87239

A/13

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 138 051	138 051
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 18 929	156 980
L 42.3	Bruttó érték változás	2020	+ 1 041 278	1 198 258

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZŐI IRODA
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.
Tel.: +36 1 305 3156
jogaszok@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:

Ügyintézés helye:
Jegyzői Iroda

Ügyintéző:
Nagyváthy Krisztina

NYILATKOZAT

Alulírott Kóczi Emese
(születési név: Kóczi Emese szül. hely, idő:
..... anyja neve:)
Személyazonosító ig.sz.: adóazonosító jel:

mint a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 46. 1. em. 11. szám alatti lakás tulajdonosa

kijelentem,

hogy a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 46. 1. em. 13. szám alatti lakásra tett vételi szádéknnyilatkozatom ismeretében, a PALOTA-HOLDING Zrt. által készített 2/73-5/2022 ügyiratszámú ingatlanforgalmi szakértői értékelés által megállapított 10.880.000,- Ft, azaz tízmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint vételárát tudomásul veszem, elfogadom és a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata részére, az értékesítésre vonatkozó tulajdonosi döntést követő 90 napon belül, egy összegben megtérítem.

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

Budapest, 2022 (év) február (hónap) 01 (nap)

Kóczi Emese
.....
alíírás

[Ide írhat]

a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete



Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Bethlen Gábor u. 46. I. emelet 13.	Hrsz: 87239/0/A/13
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	25/463
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1/1)	
Övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias, hézagosan zárt sorú beépítésű lakóterület)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
25 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
14	0	719	

Önkormányzat tulajdonában lévő	
lakás	helyiség
4	0

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

Az ingatlan ismertetése:

A telken mindkét utcafronton zárt sorúan telekhatárra épített L alakú I emeletes, részben alapincézett, 1930-ban épült lakóház áll. A társasházban 14 db lakás található. Az épület téglasávalapozással, téglahosszfalvas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince és a földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A tetőszék kétállásos manzard kialakítású tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület I. emeletén található, bejárata a függőfolyosóról nyílik. A kamra helyiségből külön bejárattal WC lett leválasztva, így a lakás komfortos. Öt helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

[Ide írhat]

a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

A lakás helyiségei:	szoba:	14,58 m ²	
	konyha:	7,56 m ²	
	zuhany:	1,33 m ²	
	WC:	1,00 m ²	
	kamra	0,33 m ²	
	összesen:	24,80 m ²	kerekítve: 25 m²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a vizeshelyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában és a kamrában PVC, a zuhanyozó és WC helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok karbantartott, felújítandó állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetű karbantartandó vagy cserélendő állapotban. Elektromos áram, vezetékes gáz és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

6.415	Ft/hó	76.980	Ft/év
--------------	-------	---------------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

50.000	Ft/m ²	1.250.000	Ft
---------------	-------------------	------------------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²/hó) lakbérbevételre lehet számítani

25 m²*400 Ft	Ft/hó	120.000	Ft/év
--------------------------------	-------	----------------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

43.020 Ft/év

A beruházás 29 év alatt térülne meg.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

az üres lakás értékesítését a kérelmezőnek, vagy pályázat útján.

Budapest, 2022. január 11.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. I. emelet 13. sz. alatti,
87239/0/A/13 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. 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: Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46.
I. emelet 13.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87239/0/A/13

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

10.880.000,-Ft azaz Tízmillió-
nyolcszáznyolcvanezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. január 7.

Az értékelés fordulónapja: 2022. január 10.

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 Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87239/0/A/13 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 46. szám I. emelet 13. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő 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 Bethlen Gábor utca és a Rádda Barnen utca sarkán, 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. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház I. emeletén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, függőfolyosóról nyílik. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bethlen Gábor 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, közel négyzet alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 719 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken mindkét utcafronton zárt sorúan telekhatárra épített L alakú I emeletes, részben alápincézett, 1930-ban épült lakóház áll. A társasházban 13 db lakás található. Az épület téglasávalapozással, téglasívalapozással, téglasívalapozással függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince és a földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék kétállásos manzard kialakítású tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
46. I. emelet 13.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87239/0/A/13

tulajdoni hányada: 25/463

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias, hézagosan
zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 719 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

38,8 m²

ingatlan alapterülete: 25 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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület I. emeletén található, bejárata a függőfolyosóról nyílik. A kamra helyiségből külön bejárattal WC lett leválasztva, így a lakás komfortos. Öt helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba:	14,58 m ²	
	konyha:	7,56 m ²	
	zuhany:	1,33 m ²	
	WC:	1,00 m ²	
	<u>kamra</u>	<u>0,33 m²</u>	
	összesen:	24,80 m ²	kerekítve: 25 m ²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a vizeshelyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában és a kamrában PVC, a zuhanyozó és WC helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok karbantartott, felújítandó állapotúak. A bejárati ajtó, az ablak és a belső ajtó fa szerkezetű karbantartandó vagy cserélendő állapotban. Elektromos áram, vezetékes gáz és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás karbantartott, részben felújítandó 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 kisméretű, karbantartott, részben felújítandó állapotú. Összehasonlításként hasonló állapotú kisméretű lakásokat kerestem hasonló, kertvárosias környékről, kertes ingatlanokból a területen.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind felújítandó, közepes állapotú lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálatti árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálatti ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Beller Imre utca	40	413	0	-10	372
Bp. XV. Irány utca	40	425	0	-10	383
Bp. XV. Dugonics utca	40	513	0	-10	462
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	31	581	0	-10	523
<i>Átlag:</i>					435

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

Az alapár: 435 000 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:

-

Alapárat módosító tényezők összesített hatása

0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$25 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 10.875.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **10.880.000,- Ft** azaz Tízmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

10.880.000,- Ft azaz Tízmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint.

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 46. I. emelet 13. szám alatti
87239/0/A/13 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**10.880.000,-Ft azaz Tízmillió-
nyolcszáznyolcvanezer 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.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2022. január 10.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/6030/2022

2022.01.06

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87239/0/A/13 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 46. I. emelet. ajtó 13

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	esetlegi hányad	tulajdoni form.
	m ²	szobák/Ek		

lakás	25	1 0	25/463	ökönyv szerinti
-------	----	-----	--------	-----------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társastárs:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, átkezesi idő: 173016/1995/1995.09.15

jegyzék: államosítás 4/1952. tv. 442/1952/1952.03.20

jegyzék: 1991. évi XXXIII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jegyzék: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

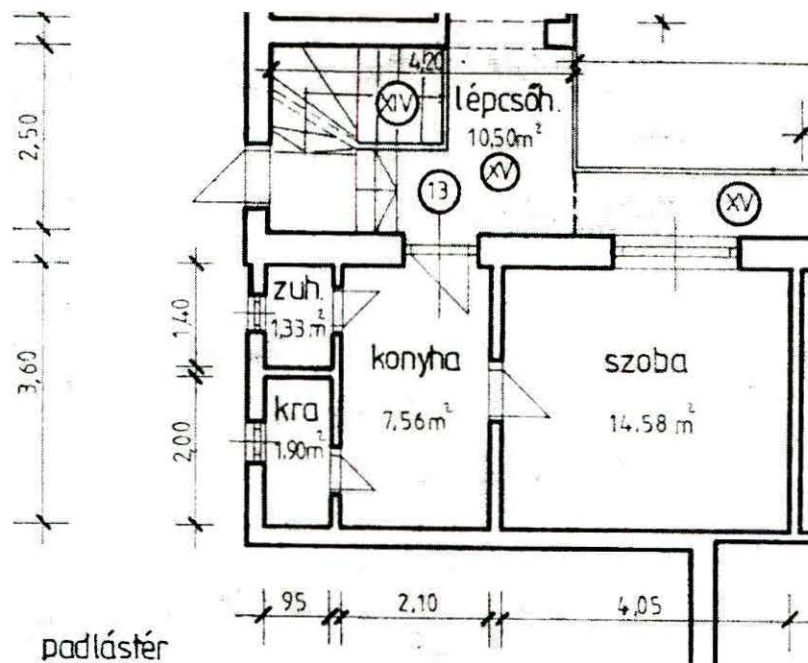
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S0505202201061355351qiq-154832564-1-15483257...> 2022.01.06.

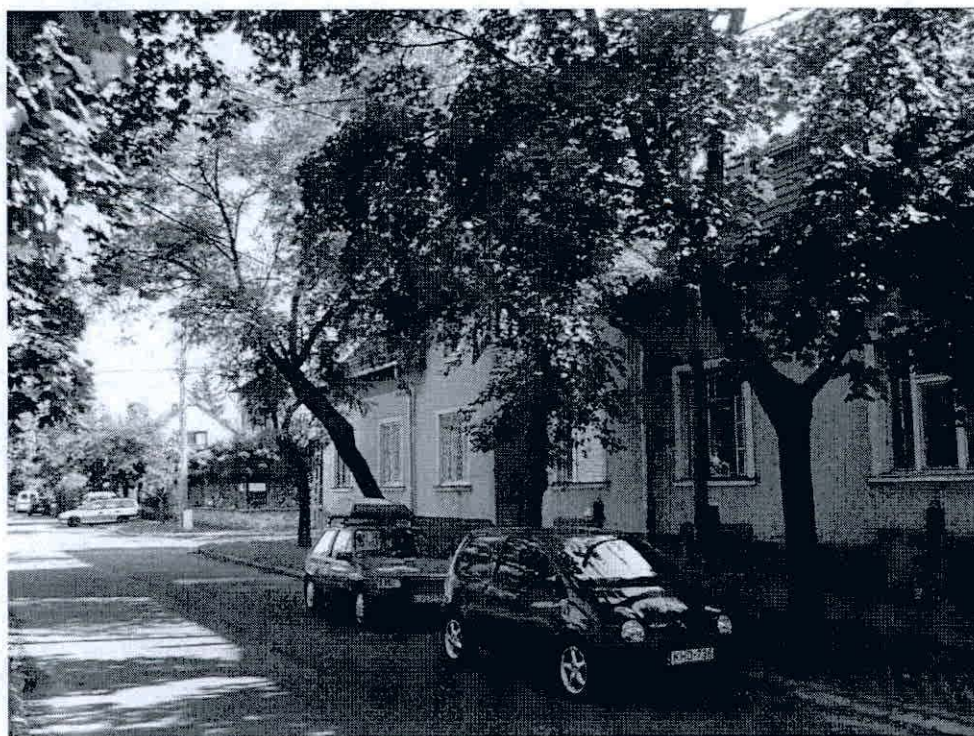
térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:





A lakás bejárata:





A lakás:







