

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület Kajár utca 7. és a Rákos út 233. szám alatti ingatlanok
elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2021. évi költségvetés teljesítéséhez szükségessé vált egyes, nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzat tulajdonú üzleti célú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A cél teljesítése érdekében az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot.

1. Kajár utca 7. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88388 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kajár utca 7. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 518 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A telken egy 275 m² alapterületű épület fekszik.

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén a Pozsony utca és a Kertköz utca sarkán, falusias – kertvárosias és kisvárosias környezet határán 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 parkolási lehetőség biztosított.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati tulajdonhányad	1/1 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe	518 m ²
Építés éve	vélhetően az 1900-as években
Épület szintjei	földszintes, részben egy emeletes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/Z-1

A telekingatlan trapéz alakú, három utcára nyitott (Pozsony utca, Kajár utca, Kertköz utca) és csak egyik oldalán kapcsolódik másik telekhez. A telek alakja, elhelyezkedés, és kis mérete okán elsősorban kereskedelmi ingatlan kialakítására alkalmas. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épület határolja. A telken 1 db épület található. Az épület az 1900-as években épülhetett, több egymáshoz illesztett épületrésszel. Az épület nagyon leromlott állapotú, bontandó. Sem az épület műszaki állapota sem megjelenése, kialakítása nem indokolja az épület fennmaradását. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

2. A lakóépület tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 88388
Cím	Budapest XV. Kajár utca 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakóház területe	275 m ²
Komfortfokozat	-
Helyiségek száma, funkciója	6 lakás
Közműellátottság	-vezetékes gáz -elektromos áram -víz- és csatorna
Állapot	lelakott, leromlott, bontandó

Az ingatlan üres, árverésre történő meghirdetés a döntést követően megvalósulhat.

3. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	20.250.000 Ft áfamentes
Ingatlan utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Ingatlan bruttó értékváltozása	- 2003-ban +730.618,- - 2006-ban +37.945,- - 2009-ben +139.286,- - 2009-ben +157.636,- - 2009-ben +95.685,-

A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. március 9.**

A szakértői ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan jelenlegi állapota szerinti összeget tartalmazza. Az ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésben is piaci összehasonlító adatként, szereplő környező üres ingatlan árak alapján, a költségvetési bevételek maximalizálási céljának figyelembevételével az ingatlan eladási értékét **35.000.000 Ft** összegben javasolom meghatározni.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- Az épület nagyon leromlott állapotú
- Az épület műszaki állapota, megjelenése, kialakítása nem megfelelő.

Főépítész nyilatkozata

A paramétereit alapján 9 lakás elhelyezésére alkalmas ingatlan - régészeti lelőhelyi érintettsége, a Pozsony utcában vezetett nagynyomású vízvezeték védőtávolsága miatti kitérítések következtében - elidegenítése, csak a kötöttségek ismertetésével javasolt.

2. Budapest XV. Rákos út 233. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80022 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Rákos út 233. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 994 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A telken 287 m² összterületen két épület helyezkedik el.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, az Rákos út Zuglóhoz közeli szakaszán, a Taksony sor – Rákospalotai Körvasút sor és a Tóth István utca között, 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 parkolási lehetőség biztosított.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan (társasház megszüntetés alatt)
Önkormányzati tulajdonhányad	1/1 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	kivett lakóház, udvar
Telek területe	994 m ²
Építés éve	1930-as évek
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/IK-4

A telekingatlan téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. A telek alakja kedvezőtlen, keskeny, rövid utcafronttal. A telek teljesen síkfelületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épületek határolják. Az ingatlan megfelelő méretű telken levő lakóépület melléképülettel. A telken 2 db épület található, egy utcafronton, járdavonalon, és oldalhatáron álló, részben alápincézett földszintes magastetős, hagyományos téglalosszöfalas szerkezetű 3 lakásos lakóépület, és telek hátsó részén, oldalhatáron földszintes, alápincézetlen, magastetős, 1 lakást és 1 raktárhelyiséget magába foglaló épület áll. Mindkét épület 1930-ban épült leromlott állapotú. Az udvar lebetonozott. Az épületek állaga felújítandó. Az ingatlanon minden közmű megtalálható.

2. Lakóépületek tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 80022
Cím	Budapest XV. ker. Rákos út 233.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakások összterülete	287 m ²
Az utcafronti épületben jelenleg három lakás van:	fszt. 1: 1 + 2x félszoba 78 m ² fszt. 2: 1 szoba 42 m ² fszt. 3: 1 szoba 45 m ²
Az udvari épületben jelenleg egy lakás és egy raktárhelyiség található:	fszt. 6.: 1 szoba 30 m ² raktár: 15 helyiség 92 m ²
Közműellátottság	-vezetékes gáz -elektromos áram -víz- és csatorna
Állapot	leromlott állapotú, felújítandó
Parkolás:	telken belül

3. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke értékbecslés alapján*	40.180.000 Ft
Ingatlan utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	jelenlegi lakáshasználó fsz/6-ban
Ingatlan bruttó értékváltozása	2003-ban +339.955,- Ft 2004-ben +3.703.650,- Ft 2005-ben +135.840,- Ft 2006-ban +1.271.827,- Ft 2008-ban +28.100.000,- Ft 2015-ban +3.455.626,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	-
Műszaki tartalmú felújítás költsége	40.500.000 Ft
Hasznosításból várható bevétel	108.000 Ft/hó; 1.296.000 Ft/év
Várható megtérülési idő	nem megtérülő beruházás

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. április 29.**

Az udvarra teherautóval jelenleg nem lehet beállni az épület kerítése és az utcafronti épület közötti távolság szűkössége miatt, azonban a szakértői ingatlanforgalmi értékbecslés szerint kialakítása, térszervezése miatt telephelyként, műhelyként, vagy raktárként használható. Az ingatlanforgalmiértékelésben is szereplő piaci adatok alapján az épületek rossz műszaki állapotát jellemző korrekció és a költségvetési bevételek maximalizálási céljának figyelembevételével ingatlan értékét **60.000.000 Ft** összegben javaslom megállapítani és a területet a jelenlegi lakáshasználó kiköltözését követően üres állapotban elidegeníteni.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none"> - Az épületek leromlott állaguk, lakás céljára nem alkalmasak - Az épületek felújítása nem gazdaságos.
Főépítész nyilatkozata
<i>A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. Az épületek bontása után a telken maximum 3 lakásos lakóépület építhető. Az ingatlan elidegenítését javaslom.</i>

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”, illetve Rendelet) 3/A. § (1) bekezdés szerint „A nettó 20 millió forint forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a nettó 20.000.000.- Ft-ot meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

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 90 napon belül használható fel”


A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, a javasolt forgalmi értékek meghatározásával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatotokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2021. május „12”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Kajár utca 7. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Kajár utca 7. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Kajár utca 7. PALOTA-HOLDING Zrt. aktualizált értékbecslés
4. számú melléklet: Rákos út 233. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Rákos út 233. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Rákos út 233. PALOTA-HOLDING Zrt. aktualizált értékbecslés

7. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. május 12.

Aláírás:

8. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

9. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2021. május 12.

Aláírás:

10. Jegyzői láttamozás:

2021. május 12.

Aláírás:

11. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

12. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88388 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kajár utca 7. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 518 m² alapterületű telken elhelyezkedő 275 m² per-, teher- és igénymentes ingatlant együttesen 35.000.000 Ft, azaz harmincötmillió 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: 2021. május 27. (döntésre)

2021. július 15. (az árverés lebonyolítására)

2021. augusztus 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80022 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Rákos út 233. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 994 m² alapterületű telken elhelyezkedő 287 m² per-, teher- és igénymentes ingatlant együttesen 60.000.000 Ft, azaz hatvanmillió 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: 2021. május 27. (döntésre)

2021. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)

2021. október 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;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés 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) pontja, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 14. § (1)-(3) bekezdés, 15. §;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021 MÁJ 11.
Átvette:.....

nyességi 
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 MÁJ 11.
.....hó-n



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000104/145478/2021

2021.05.10

Szektor : 53

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 88388 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Kajár utca 7.

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

Belsőlet	kat. t. jog.	alaprészlet	adatok
ha m2	k.Élll	terf.	kat. jog
		ha m2	k.Élll

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

518

8,40

H.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, árkereseti idő: 127506/1992/

jogszám: 1991. évi XXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1151 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

H.RÉSZ

NEM TÁRIUMMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.
TULAJDONILAP VÁLK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 18

Helyrajzi szám:

88388

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	<i>kivett lakóház, udvar</i>	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házsám:	Kajár utca 7
I 05		Út, utca, házsám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	518
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:	1/1

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 18

Helyrajzi szám:

88388

I

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni 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 Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2010		26 302 035
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2010		50 531 885
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - túrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 18

Helyrajzi szám:

88388

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"/>	518
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:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		#: 74.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás 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:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	6 993 000
F 18	Becsült érték	2003	6 993 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 18

Helyrajzi szám: 88388

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 6 993 000	6 993 000

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

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos részére**

Hív.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: *1037* /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanokról)

Ingyen cím: **Budapest XV. kerület Kajár utca 7.** Hrsz: **88388**

Használati jellege (művelési ág): **lakóház**

Alapterülete: **518 m²**

Megnevezése: **Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**

övezeti besorolása: **Lk-1/Z-1** (zárt sorú beépítési övezet)

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)**

Tulajdon lap szerinti terhelések. az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlan ismertetése: A telken 1 db épület található, egy utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, a háromszög alakú telek vonalának megfelelően épített földszintes, részben 1 emeletes magastetős, hagyományos téglá hosszfőfalas szerkezetű lakóépület, amelyben 6 db lakás lett kialakítva összesen 275 m² alapterülettel. Az épület az 1900-as években épülhetett, több egymáshoz illesztett épületrészrel. Az épület nagyon leromlott állapotú, bontandó. Sem az épület műszaki állapota, sem megjelenése, kialakítása nem indokolja az épület fennmaradását.

Az ingatlan üres, bérlő nem lakja az ingatlant.

Javasoljuk az ingatlan pályázat útján történő értékesítését.

Budapest, 2021. április 28.

Tisztelettel:



Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS AKTUALIZÁLÁS

a

**Budapest XV. kerület, Kajár utca 7. sz. alatti, 88388 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő házasingatlanról**

2020. október 21-én készült értékbecsléshez

Az értékelt ingatlan állapotában, körülményeiben, és a környéken kialakult árszínvonalban az eltelt időben az értéket módosító változás nem történt. A megállapított forgalmi értéket fenntartjuk.

A megállapított érték:

**20.250.000,-Ft azaz Húszmillió-
kettőszázötvenezer forint.**

Budapest, 2021. március 9.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Szarazmád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Kajár utca 7. sz. alatti, 88388 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő házasingatlanról



Készítette:

a



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2020. október

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Kajár utca 7.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 88388

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

20.250.000,-Ft azaz Húszmillió-
kettőszázötvenezer forint.

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2020. szeptember 7.

Az értékelés fordulónapja:
2020. október 21.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Szárnyas utca 4-6.
ÉRTÉKELŐI SZAKKÉPZÉS
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. 88388 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Kajár utca 7. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő házasingatlan 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 Ófalu részén, a Pozsony utca és a Kertköz utca sarkán, falusias - kertvárosias és kisvárosias környezet határán helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, 1 emeletes zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. 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 parkolási lehetőség biztosított. A Pozsony utcában (12 villamos, 270 autóbusz), és a Fő úton (125, 170, 224, 231 autóbusz)) a megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan önálló telken levő 1 db épületet tartalmazó házasingatlan. Közvetlen közelében kertes, földszintes, 1 emeletes lakóépületek találhatók. A Pozsony utca ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és átlagos gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A telekingatlan trapéz alakú, három utcára nyitott (Pozsony utca, Kajár utca, Kertköz utca) és csak egyik oldalán kapcsolódik másik telekhez. A telek alakja, elhelyezkedés, és kis mérete (518m²) okán elsősorban kereskedelmi ingatlan kialakítására alkalmas. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épület határolja. Az övezeti besorolás (Lk-1/Z-1) szerint a zárt sorú beépítési övezetbe tartozik. Az ingatlanon minden közmű megtalálható.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 1 db épület található, egy utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, a háromszög alakú telek vonalának megfelelően épített földszintes, részben 1 emeletes magastető, hagyományos téglafal szerkezetű lakóépület, amelyben 6 db lakás lett kialakítva összesen 275 m² alapterülettel. Az épület az 1900-as években épülhetett, több egymáshoz illesztett épületrésszel. Az épület nagyon leromlott állapotú, bontandó. Sem az épület műszaki állapota, sem megjelenése, kialakítása nem indokolja az épület fennmaradását.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Kajár utca 7.

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 88388

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

övezeti besorolása: Lk-1/Z-1 (zárt sorú beépítési övezet)

a telek területe: 518 m²

az épület hasznos alapterülete: 275 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat

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

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 értékelés tárgyát képező ingatlan egy megfelelő kialakítású és adottságú telken 1 db leromlott állapotú épületből áll. Megítélésem szerint az egyszerű szerkezetű épület felújítása egyáltalán nem gazdaságos, csak elbontása látszik kivitelezhetőnek. Ennek megfelelően az ingatlan értékét építési telekként vizsgálva, és a bontási költségekkel korrigálva, a telekingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú és övezeti besorolású telkeket vizsgáltam, esetleg bontandó házzal a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertés, 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 telkek a XV. kerület környező, hasonló beépíthetőségű övezetben levő, kertvárosi részéről (esetleg bontandó házzal).

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp XV. Kinizsi utca	489	71,6	0	-10	64,4
Bp. XV. Árvavár utca	427	74,7	0	-10	67,2
Bp. XV. Régi Főti út	572	40,0	0	-10	36,0
Bp. XV. Dessewffy Arisztid utca	432	86,8	0	-10	78,1
Bp. XV. Apolló utca	361	88,4	0	-10	79,5
<i>Átlag:</i>					65,0

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

Az alapár: 65 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

- kedvezőtlen alakú telek -10 %
- zajos környék, autóbusz, villamos forgalom -15 %
- Alapárát módosító tényezők összesített hatása - 25%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$518 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.75 = 25.252.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 25.250.000,- Ft

Az ingatlanon bontandó állapotú építmény található, melynek bontási költsége jelentős.
várható bontási költség (közelítő becsléssel):

5.000.000,-Ft

A forgalmi érték számítása:

számított érték: 25.250.000,-Ft

- bontási költség: 5.000.000,-Ft

jelenlegi forgalmi érték: 20.250.000,-Ft

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

20.250.000,- Ft azaz Húszmillió-kettőszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Kajár utca 7. szám alatti 88388 helyrajzi számú ingatlan értéke tehát:

**20.250.000,-Ft azaz Húszmillió-
kettőszázötvenezer forint.**


6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást 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, 2020. október 21.

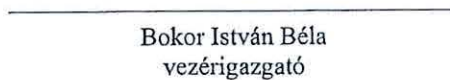
Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznyád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bonyházi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8006004/263625/2019
 2019.08.07

BUDAPEST XV. KER.

Szektor: 53

Beltérület: 98388 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Kajár utca 7.

I. RÉSZ

Földterület területe változás előtt: 510 (m²) törzsi határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	ter. kat. jöv.
			ha m ² k. fill.

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0 510 0/00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 127506/1992/
 jogcíni: 1991. évi XXXIII. tv.
 jogállás: tulajdonos
 névi BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
 cíni: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520190807132334stFgrqqp6dJr-121850202-1-1...> 2019.08.07.

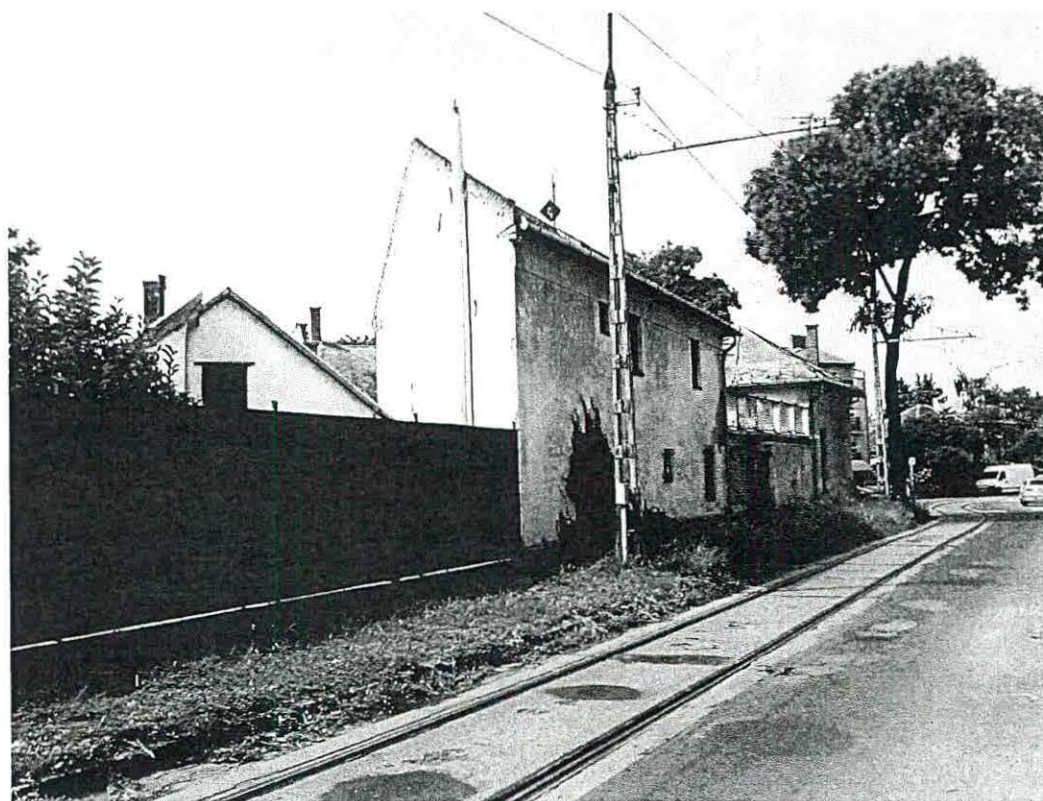
térkép:



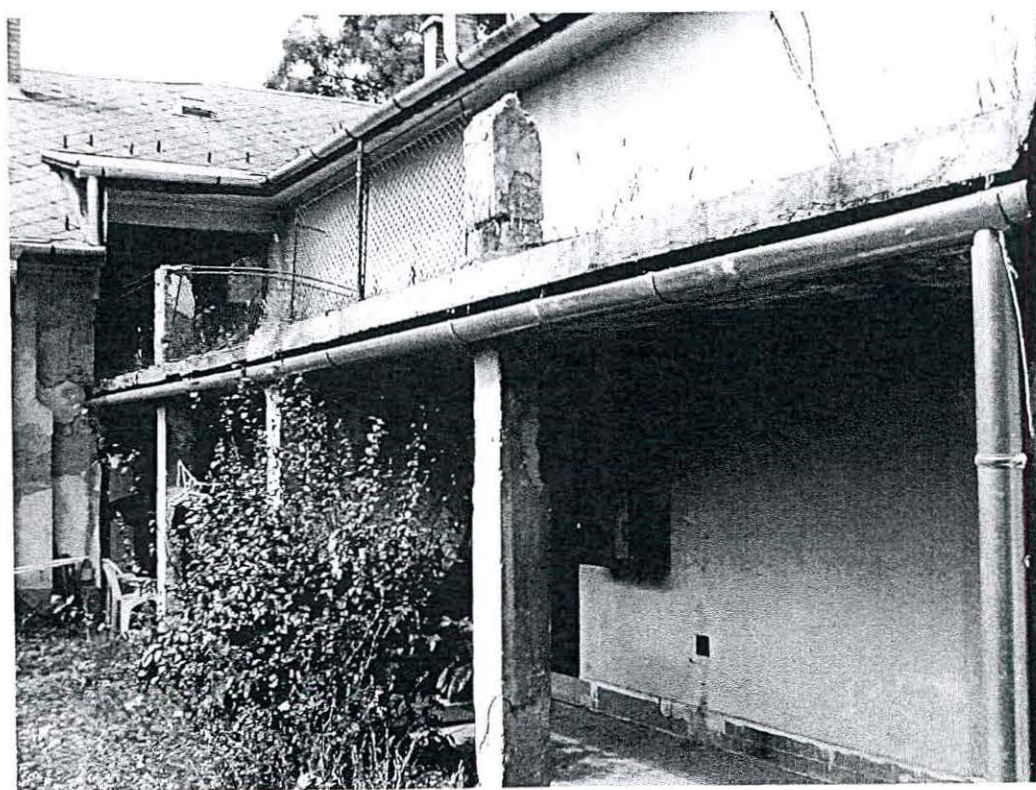
Környezet:



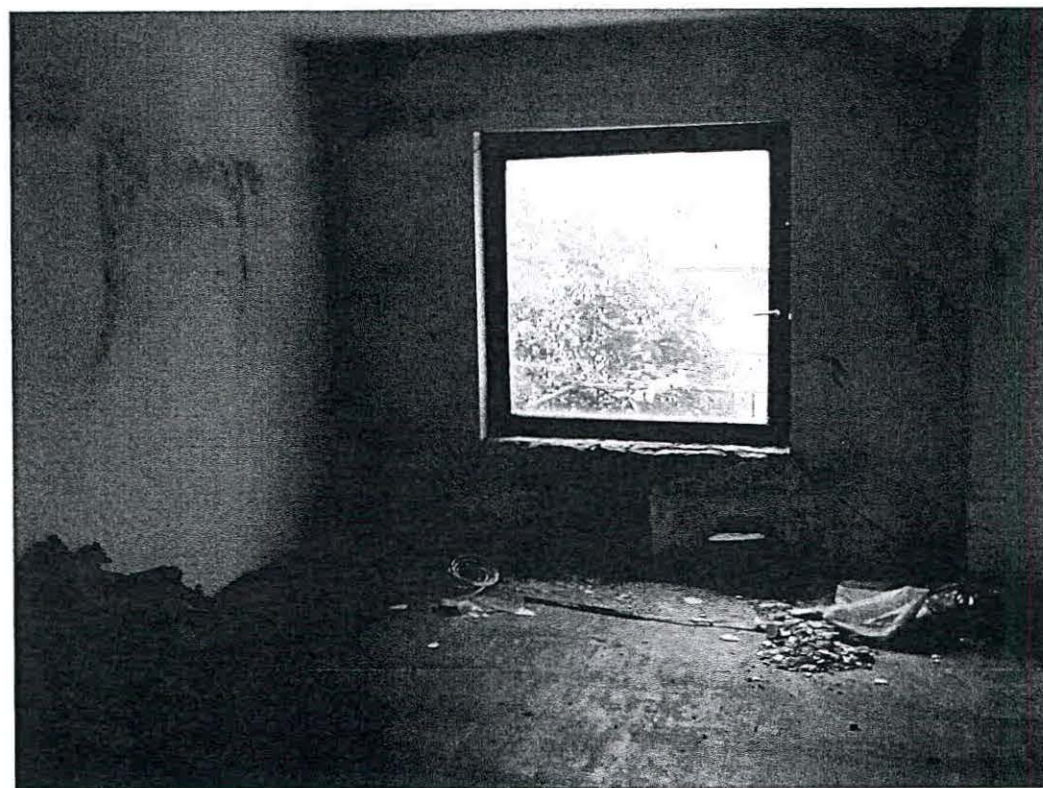




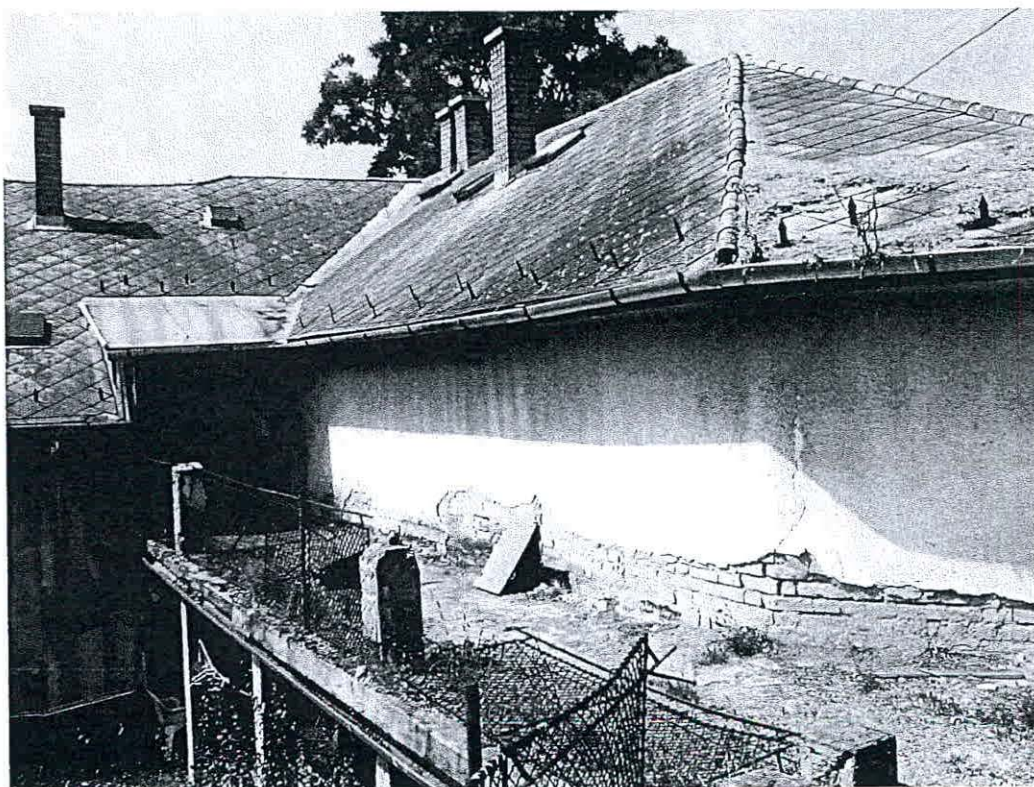
Az ingatlan:

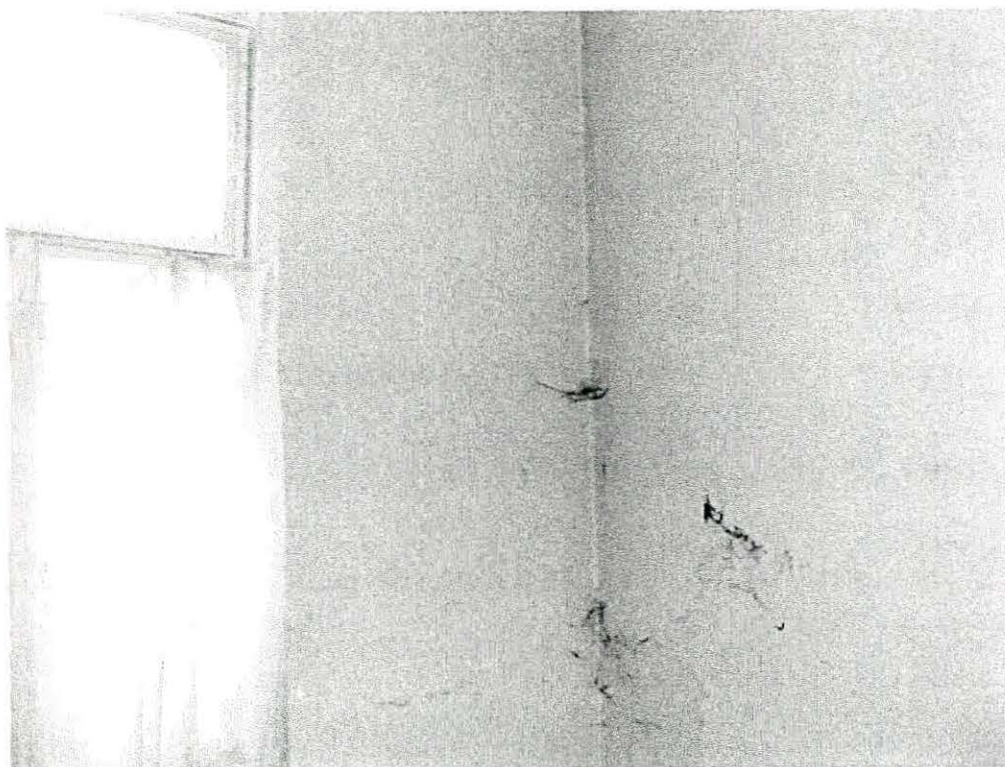














Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. kerületi tér 5 1530 Budapest, H-101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle működtetése
Négyjegyű szám: R000004/293754/20 20
2020. 10. 19

BUDAPEST XV. KER.

Sektor: 53

Béltörlesztés 90022 helyrajzi szám

1555 BUDAPEST XV. KER. Rákóczi út 211 "Földhivatali működtetés alatt"					
I R E S Z					
1. Az ingatlan adatai: száma/leírás: any/kivonat megnevezése/	min.a	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f. áll.	előzetes adó	adóterh. kat.jöv. k.f. áll.
- Kivonat lakóház, udvar	0	930	0,01		
2. Négyjegyű határozat: 222578/1/1999/99.09.21 Tárcsaház A földhivatali működtetés alatt álló ingatlanok adatai szerint közos tulajdonú ingatlanok, illetve épületrészek, berendezések az helyrajzi számok szerint.					
B. R E S Z					
3. Kivonat: 1/1 Négyjegyű határozat, érkezesi idő: 222578/1/1999/99.09.21 jogcíme: eredeti tulajdoni jogállás: tárcsaház tulajdon név: MÁRKAIKÁK TULAJDON cím: - - - A tulajdonjogot a R0022/07/6/1-2 és R0027/07/0-2 helyrajzi ingatlanok tartalmazzák.					
H. R E S Z					
NEM TARTALMAZ MÉRLEKVEZET					
TULAJDONILAP 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 139

Helyrajzi szám:

80022

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:	Rákos út 233
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m ² : <input type="text"/> 994
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		<input type="text"/>
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 : <input type="text"/> 2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 139

Helyrajzi szám:

80022

I

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 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	2015		44 575 863
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2015		66 359 171
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 139

Helyrajzi szám:

80022

/

Érintett HR:

Megjegyzés: B/5 B-lap albetét (FH-ban be nem jegyzetten) lakássá minősítve (75 m2), bérbeadva! 2006.11.13 kp

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 139

Helyrajzi szám:

80022

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"/>	994
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:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 33.0
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:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2004	7 433 881
F 18	Becsült érték	2002	7 433 881

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 139

Helyrajzi szám: 80022

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 7 433 881	7 433 881

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

E-2021/17016



Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingtalan- 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 részére

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Böröczi Belán

Ügyiratszám: 343-2 /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.
Iktatószám: 2/195-2/2021

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

2021. MAJ 06.

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1152 Budapest XV. kerület Rákos út 233.
Helyrajzi szám:	80022
Használati jelleg (művelési ág):	lakóépület
Önkormányzat tulajdoni hányada:	100% Tulajdoni Alapító okirattal (társasház) (1/1)
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést
Tulajdonos:	Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Épületek száma:	2
Telek alapterülete (m ²):	994 m ²

Lakások adatai					
Cím	Helyrajzi szám	Tulajdoni jelleg	Terület (m ²)	Státusz	Komfortfokozat
Rákos út 233. fszt. 1.	80022/000/A/001	100% Tulajdoni Alapító okirattal	78	üres	összkomfortos
Rákos út 233. fszt. 2.	80022/000/A/002	100% Tulajdoni Alapító okirattal	42	üres	komfortos
Rákos út 233. fszt. 3.	80022/000/A/003	100% Tulajdoni Alapító okirattal	45	üres	összkomfortos
Rákos út 233. fszt. 4.	80022/000/B/001	100% Tulajdoni Alapító okirattal	30	lakáshasználó	komfortos

Rákos út 233. fszt. 5.	80022/000/B/002	100% Tulajdoni Alapító okirattal	75	üres	komfortos
------------------------	-----------------	----------------------------------	----	------	-----------

Az ingatlan ismertetése: Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Rákos út Zuglóhoz közeli szakaszán, a Taksony sor – Rákospalotai Körvasút sor és a Tóth István utca között, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A telken 2 db épület található, egy az utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, részben alápincézett földszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfófalas szerkezetű 3 lakásos lakóépület, és a telek hátsó részén, oldalhatáron földszintes, alápincézetlen, magastetős, 1 lakást és 1 raktárhelyiséget magába foglaló épület áll. Mindkét épület 1930-ban épült. A lakóépületek teljes közműellátottsággal rendelkeznek. Összesen az ingatlanban 5 db lakás helyezkedik el, 1 lakás bérbe van adva.

PALOTA-HOLDING javaslata: Az épületek leromlott állagúak, lakás funkcióra kevésbé alkalmasak, felújításuk nem gazdaságos. Az ingatlan elidegenítésre javasolt. A terület telephelyként való hasznosítása célszerű.

Gazdasági megfontolások			
Költségek-bevételek megnevezése	Terület (m²)	Átlagos költség	Összesen
Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:	270	150.000 Ft/m ²	40.500.000 Ft
Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel <i>(legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²//hó) lakbér-bevételekre lehet számítani):</i>		108.000 Ft/hó	1.296.000 Ft/év

A beruházás soha nem térülne meg.

Fentiek figyelembevételével javasoljuk az épület értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS AKTUALIZÁLÁS

a

Budapest XV. kerület, Rákos út 233. sz. alatti, 80022 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő ingatlanról

2020. október 21-én készült értékbecsléshez

Az értékelt ingatlan állapotában, körülményeiben, és a környéken kialakult árszínvonalban az eltelt időben az értéket módosító változás nem történt. A megállapított forgalmi értéket fenntartjuk.

A megállapított érték:

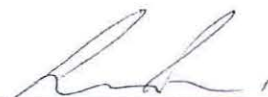
40.180.000,-Ft azaz Negyvenmillió-
egyszáznyolcvanezer forint.

A telekérték a felépítmény feltételezett elbontása után:

994 m² X 55.000,-Ft/m² = 54.670.000,-Ft
a várható bontási költség: -5.000.000,-Ft
49.670.000,-Ft

Budapest, 2021. április 29.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTEKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Bokor István Béla
vezérigazgató



PALOTA-HOLDING Zrt.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Budapest XV. kerület, Rákos út 233. sz. alatti, 80022 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő ingatlanról



Készítette:

a



PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2020. október

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Rákos út 233.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 80022

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

40.180.000,-Ft azaz Negyvenmillió-
egyszáznyolcvanezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2020. szeptember 10.

Az értékelés fordulónapja:
2020. október 21.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyoni értékelő
01167/1992

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	
4.2.2.	Az ingatlan épületeinek bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot 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	8
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	8
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

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. 80022 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Rákos út 233. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő 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

A szakértői vélemény a tulajdonos Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat kérésére készült, az ingatlan elidegenítéséhez, a várható eladási ár megállapítására.

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, az Rákos út Zuglóhoz közeli szakaszán, a Taksony sor – Rákospalotai Körvasút sor és a Tóth István utca között, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. 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 parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan önálló telken levő 2 db épületet tartalmazó társasház ingatlan. Közvetlen közelében kertes, földszintes lakóépületek találhatók. A Rákos út utca ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és jelentéktelen gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A telekingatlan téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. A telek alakja kedvezőtlen, keskeny, rövid utcafronttal. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épületek határolják. Az övezeti besorolás Lke-1/IK-4 (kertvárosias építési övezet ikres beépítéssel) szerint a telek maximális beépíthetősége (tér szint felett) 35%, a felépítendő építmény legfeljebb 7,5 m magas lehet, a telekre legfeljebb 3 rendeltetési egységű épület építhető. Az ingatlanon minden közmű megtalálható. A telek mérete: 994 m²

4.2.1. Az ingatlan épületeinek leírása

A telken 2 db épület található, egy utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, részben alápincézett földszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfőfalas szerkezetű 3 lakásos lakóépület, és telek hátsó részén, oldalhatáron földszintes, alápincézetlen, magastetős, 1 lakást és 1 raktárhelyiséget magába foglaló épület áll. Mindkét épület 1930-ban épült leromlott állapotú.

Az utcafronti főépület hagyományos téglá építésű földszintes, részben alápincézett, magastetős lakóépület, amely utcafronton járdavonalra hézagos zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épült. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A földem pince felett porosz süveg boltozat, a záróföldem borított gerendaföldem a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mészvakolattal vakolva. A tetőszék kontyolt

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.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú telephelyeket vizsgáltam a környékről és a környező kerületekből.

nyeregteretű cserép fedéssel. Az udvari melléképület hagyományos téglalapozású földszintes, alapincézetlen, magastető lakóépület, amely oldalhatárra és a telek hátsó határára épült szabadonálló beépítéssel. Az épület téglalapozású – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalapozású teherhordó szerkezettel készült. A zárófödém borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mézsvakolattal vakolva. A tetőszék félnyereg tető cserép fedéssel.

Az utcafronti épületben jelenleg három lakás van kialakítva. Hasznos alapterületük:

fszt. 1:	1 + 2x félszoba	78 m ²
fszt. 2.	1 szoba	42 m ²
fszt. 3.	1 szoba	45 m ²

Az udvari épületben jelenleg egy lakás és egy raktárhelyiség található:

fszt. 6.	1 szoba	30 m ²
raktár	15 helyiség	92 m ²
összesen:		287 m ²

Az épületek felújítandó állapotúak. Az udvar lebetonozott. Az udvarra teherautóval jelenleg nem lehet beállni az épület kerítése és az utcafronti épület közötti távolság szűkösége miatt. Mégis az ingatlan kialakítása, az épületek állaga, alaprajzi elrendezése és elhelyezkedése, valamint a környék ingatlanjainak hasznosítása miatt a telephelykénti alkalmazást tartom a legcélravezetőbbnek és gazdaságilag a legjobb hasznosításnak.

I. 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

II. Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Rákos út 233.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület 80022
tulajdonformája: önálló ingatlan (társasház megszüntetés alatt)
megnevezése: kivett lakóház, udvar
övezeti besorolása: Lke-1/IK-4 (kertvárosias építési övezet ikres beépítéssel)
a telek területe: 994 m²

épületek hasznos alapterülete az ingatlanon: 287 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

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

Az ingatlan megfelelő méretű telken levő lakóépület melléképülettel. Kialakítása, térszervezése miatt telephelyként, műhelyként, vagy raktárként használható. Az épületek állaga felújítandó.

A forgalmi érték kiszámítása:

$$287 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,700 = 40.180.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve:

40.180.000,- Ft azaz Negyvenmillió-egyszáznyolcvanezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

40.180.000,- Ft azaz Negyvenmillió-egyszáznyolcvanezer forint.

A Bp. XV. Rákos út 233. szám alatti 80022 helyrajzi számú ingatlan értéke tehát:

40.180.000,-Ft azaz Negyvenmillió-egyszáznyolcvanezer forint.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok telephelyek a XV, IV. és XVI. 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 ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Késmárk utca	5000	130	0	-10	117
Bp. IV. Újpest	808	338	0	-10	304
Bp. XVI. Rákosszentmihály Budapest út	4660	212	0	-10	191
Bp. XVI. Újmátyásföld	5208	182		-10	164
Bp. XVI. Cinkota	1100	127		-10	114
Bp. IV. Újpest	1243	229		-10	206
Bp. IV. Újpest	808	334		-10	301
Átlag:					200

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

Az alapár: 200 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező épület ingatlan felújítandó állapotú. Változó funkcióhoz való átalakítása adottsága, elhelyezkedése miatt kis ráfordítással lehetséges.

értéknövelő tényezők: 0 %

értécsökkentő tényezők: az épületek műszaki állapota: -30 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -30 %

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV., Bemnyó tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000004/293754/2020
 2020.10.19

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Helyterület 80022 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV. KER. Rákos út 233. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Ell. ha m2 k.Ell.

- Kivett lakóház, udvar

0 994 0,00

1. bejegyző határozat: 222578/1/1999/99.08.23

Társasház

A Földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 222578/1/1999/99.08.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház-tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 80022/0/A/1-3 hsz-u, és a 80022/0/A/1-2.hsz-u ingatlanok tartalmazzák.

III. RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320201019151919xq-119572126-1-119572133....> 2020.10.19.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást 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, 2020. október 21.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Bokor István Béla
vezérigazgató

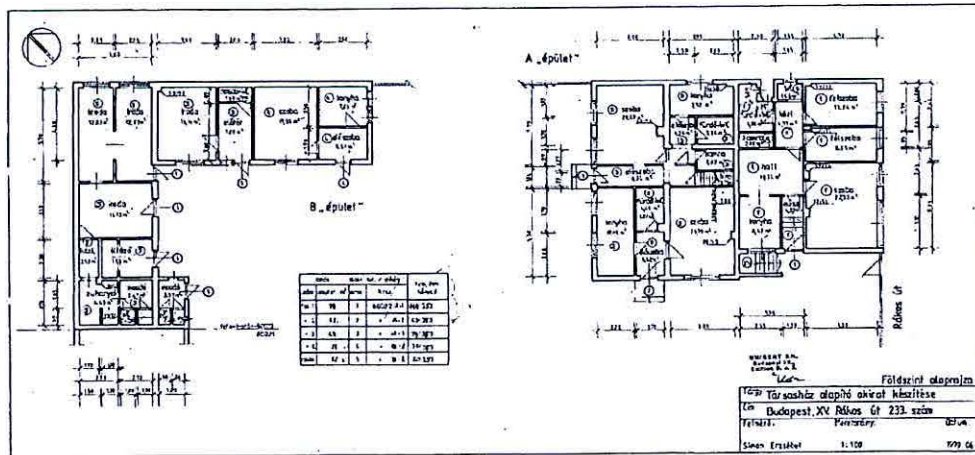


PALOTA-HOLDING Zrt.

térkép:



alaprjz:



felülnézet:



Az ingatlan címe Bp. XV. Rákos út 233.

2020. október



Az ingatlan címe Bp. XV. Rákos út 233.

2020. október

Az ingatlan bejárata:

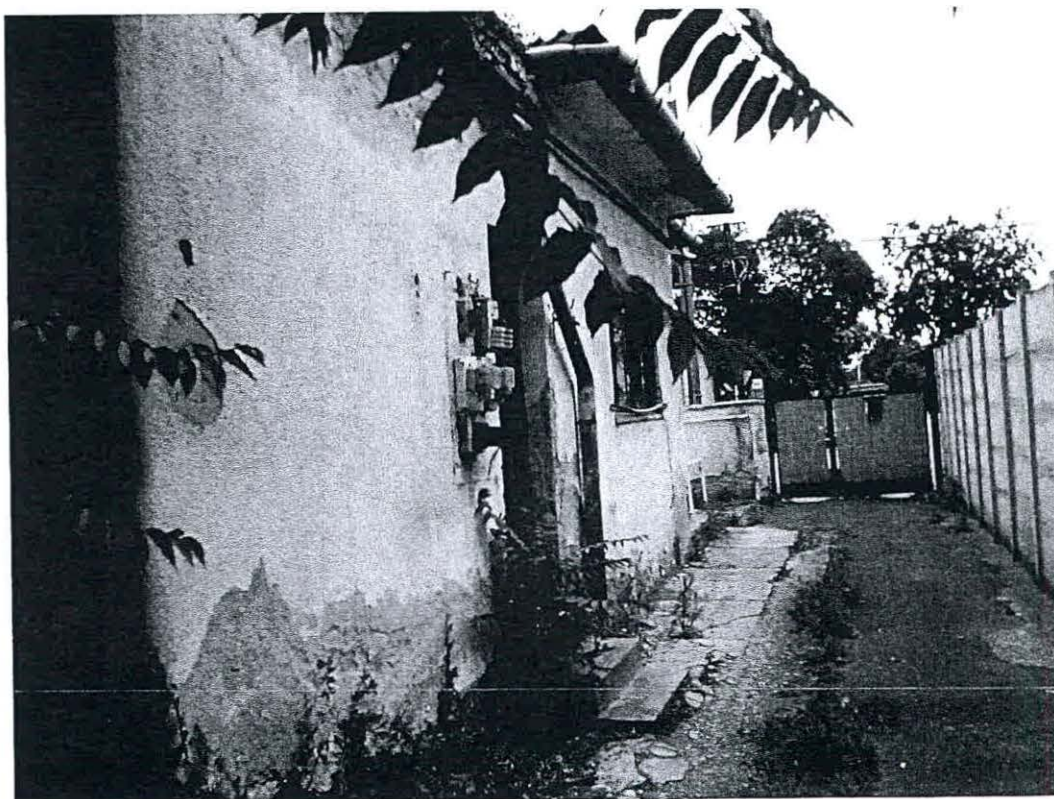
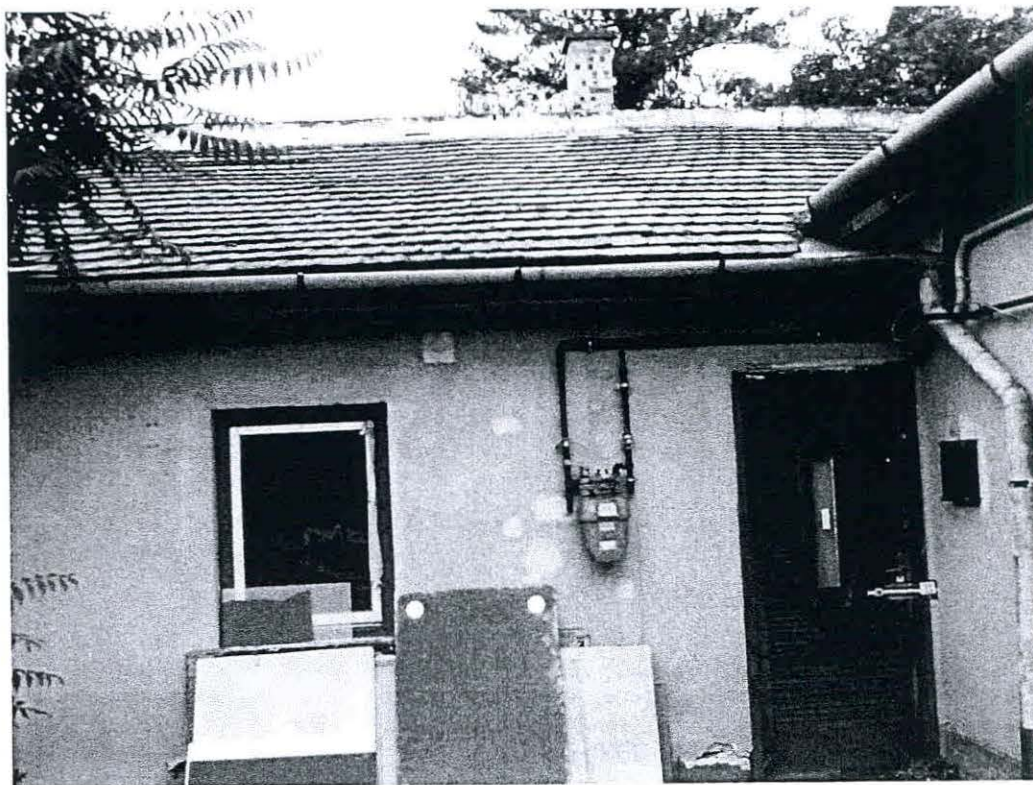


Az udvar:

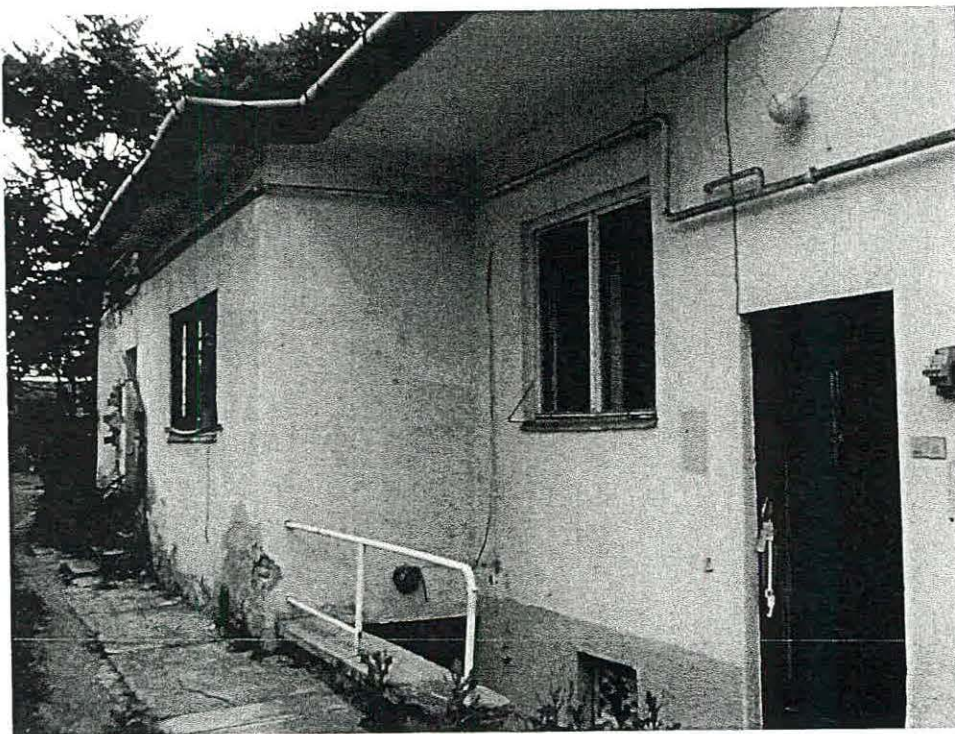


Az ingatlan címe Bp. XV. Rákos út 233.

2020. október



Az épületek:



Az ingatlan címe Bp. XV. Rákos út 233.

2020. október

