

ELŐTERJESZTÉS

a Fő út 2. I. emelet 6. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2021 APR 14.
Árvtette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88417/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Fő út 2. I. emelet 6. szám alatti, lakás megnevezésű, 70 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: lakás) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A lakás értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzati alapellátást, tulajdonlása nem bír stratégiai jelentőséggel, a lakás értékesítése az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető, valamint az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének egyensúlyba tartásához szükséges.

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Üdülőtelep részén, a Fő út és az Énekes utca sarkán, a fővárosi védettségű református templommal szemben, kisvárosias környezetben helyezkedik el, tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető. A társasházingatlan teljesen sík területen található, szabályos téglalap alakú, mindkét utcafrontja megfelelő szélességű.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	70/749 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	Lakás ingatlan
Telek területe	555 m ²
Építés éve	1905
Épület szintjei	egyemeletes, magastetős, alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/Z-2
Elővásárlási jog	a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk van

Az 1905 körül épült, mindkét utcafronton zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, egyemeletes, magastetős, alápincézett U alakú szecessziós jellegű lakóház földszintjén, az utcafronton üzlethelyiségek találhatóak. A társasházban 10 db lakás és 2 db helyiség található. A vizsgált ingatlan zárt kapun, nyitott lépcsőházon és függőfolyosón keresztül megközelíthető I emeleti, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

2. Az I. emelet 6. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 88417/0/A/9
Cím	Budapest XV. Fő út 2. I. emelet 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	70 m ²
Komfortfokozat	komfortos

Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - 2 szoba - hall - konyha - fürdő + WC - kamra
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	leromlott, teljes felújítást igényel
Parkolás	közterületen

A lakás értékét 19.900.000 Ft áfamentes összegben határozta meg a PALOTA-HOLDING Zrt. az általa 2021. február 16-án készített forgalmi értékbecslésben. (3. melléklet)

3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	19.900.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2019.11. hó
Lakás bruttó értékváltozása	- 2003-ban +247.846 - 2007-ben +31.644
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	552.792 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.500.000 Ft
Hasznosításból várható bevétel	-216.792 Ft/év
Várható megtérülési idő	nem térülne meg

Az I. emelet 6. szám alatti lakás 2019 novembere óta üresen áll.

4. Az I. emelet 6. lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A lakás rossz műszaki állapotban van,
- lakás állapota leromlott, teljes felújítást igénylő.
- felújítása jelentős költsége miatt nem gazdaságos,
- 2014. szeptember 11-én készült statikai szakvélemény szerint: a pince feletti födém a kapubejáró alatt, a pince folyosók felett, és a volt mosókonyha felett életveszélyes állapotú az acél tartógerendák, és vasalatok korróziója miatt, a felújítás költsége nem ismert
- utolsó önkormányzati lakás a társasházban

Főépítész nyilatkozata

Az épület nem bővíthető.
A lakóház a Budapest XV. kerület településképeinek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. településképi rendelet (Tkr.) 2. melléklete szerint kerületi egyedi védelemmel rendelkezik.
A tulajdonosváltást követően lakásként továbbra is használható.

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

A Rendelet 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 XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelete 2. számú mellélete – a Pénzügyi Bizottság a részére átruházott hatáskörök – alapján, a Pénzügyi Bizottság Vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatkörében a 2.10. pont szerinti hatásköre: „Dönt árverés kiírásáról a hatáskörébe tartozó esetekben”.

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 tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 19.900.000 Ft áfamentes forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2021. április „14..”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Fő út 2. I. emelet 6. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Fő út 2. I. emelet 6. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Fő út 2. I. emelet 6. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. aktualizált értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. április 14.

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. április 14.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2021. április 14.

Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88417/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. Fő út 2. I. emelet 6. szám alatti, lakás megnevezésű, 70 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 19.900.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-kilencszázezer 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. április 29. (döntésre)

2021. augusztus 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás 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;
- a 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;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (4) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 15. §;
- a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet 2.10. pont;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021. ÁPR 14.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2021. ÁPR 14.
.....hón

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 38

Helyrajzi szám: 88417

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"/>	555
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 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:	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:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	1 511 200
F 18	Becsült érték	2015	1 601 055

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bolykó tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Csapat: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8030004/109040/2021
2021.04.08

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület: 88417/0/A/9 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Fő út 2. 1. emelet. ajtó:6. "feldülvisszátalalt alatt"

IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/fal	esetben hányad	tulajdoni form.
Lakás	70	2 0	91/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121890/1/2012/12.08.16

2. bejegyző határozat: 119777/1995/1995.07.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások:

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkeztési idő: 119777/1995/1995.07.18
jogcím: Államosítás 4/1952. tv. 442/1952/1952.01.28
jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 119777/1995/1995.07.18
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

IRRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv számára került kiadásra.

BUDAPESTI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 38

Helyrajzi szám: 88417

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 1 888 037	1 888 037
F 17.2	Bruttó érték változás	2005	- 105 961	1 782 076
F 17.3	Bruttó érték változás	2015	- 270 876	1 511 200

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1. a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Ingatlanjelleg:

11222 - 38

Helyrajzi szám:

88417

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:	Fő út 2
I 05		Út, utca, házszám:	Énekes utca 1/A
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	555
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:	Helyi védettsége van	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 38

Helyrajzi szám:

88417

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:	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	2015		1 790 690
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		8 464 045
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1. a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Ingatlanjelleg: 11222 - 38 Helyrajzi szám: 88417

A/9

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Fő út 2			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/>	i. emelet	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : <input type="text"/> 70		
L 04		közös tulajdoni hányada:	93/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	93/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs			1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	<input type="text"/> 2	L 13	m ² :	<input type="text"/> 40.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	<input type="text"/>	L 15	m ² :	<input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	<input type="text"/>	L 17	m ² :	<input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db:	<input type="text"/>	L 21	m ² :	<input type="text"/>	
L 22		hall:	db:	<input type="text"/> 1	L 23	m ² :	<input type="text"/> 11.1	
L 24		lakó előtér:	db:	<input type="text"/>	L 25	m ² :	<input type="text"/>	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		<input type="text"/> 1	L 27	m ² :	<input type="text"/> 8.6	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		<input type="text"/> 2	L 29	m ² :	<input type="text"/> 8.6
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>		<input type="text"/>	L 31	m ² :	<input type="text"/>
L 31		WC:	db:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	L 32	m ² :	<input type="text"/>
L 33	Közlekedési helyiség:	m ² :						<input type="text"/>
L 34	Tároló helyiség:	db:	<input type="text"/> 1	L 35	m ² :	<input type="text"/>	9	
L 36	Műterem területe:	m ² :						<input type="text"/>
L 37	Egyéb helyiség:	db:	<input type="text"/>	L 38	m ² :	<input type="text"/>		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:	m ² :						<input type="text"/>
L 40	A lakás területe összesen:	m ² :						<input type="text"/> 69.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:	m ² :						<input type="text"/> 69.9

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 38

Helyrajzi szám: 88417

A/9

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	279 490
L 43	Becsült érték	2007	6 862 990
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 38

Helyrajzi szám: 88417

A/9

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 247 846	247 846
L 42.2	Bruttó érték változás	2007	+ 31 644	279 490

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Módosító adatlap "M"

M

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 38

Helyrajzi szám: 88417

A változás

sor- száma	éve	oka	kódja	bruttó értéke ezer Ft	becsült értéke ezer Ft
1	2	3	4	5	
M 1	2002	12.30.		+	1 899
M 2	2002	12.31.		+	7 587
M 3	2003	01.01.		+	10 805
M 4	2003	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	663
M 5	2004	12.31.: lakás, nem lakás célú helyiség felújítása, korszerűsítése	09	+	18
M 6	2004	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	663
M 7	2004	12.31.: számvitelben nem szereplő értékelés	13	+	1 888
M 8	2005	10.01.: részingatlan eladás	04	-	106
M 9	2006	01.01.		+	5
M 10	2007	07.31.: lakás, nem lakás célú helyiség felújítása, korszerűsítése	09	+	32
M 11	2015	12.11.: eladás	03	-	408
M 12	2015	12.11.: részingatlan eladás	04	-	271

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"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
Herczeg István
vagyongazdálkodási referens részére**

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingyen cím: **Budapest XV. kerület Fő út 2. I. emelet 6.**

Hrsz: **88417/0/A/9**

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

Alapterülete: **70 m²** szobák száma: **2** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **70/749**

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap **nem tartalmaz bejegyzést**

A társasházi lakóépületekben **10 lakás és 2 helyiség** található, az ingatlanhoz **555 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **1 lakás** van, (utolsó lakás) az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **70/749**

Az ingatlan Társasház tulajdonát alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése: Az 1905 körül, mindkét utcafronton zártos beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, egyemeletes, magastetős, alapincézett U alakú szecessziós jellegű lakóház tartalmazza az önkormányzati lakást. Az épület földszintjén, az utcafrontokon üzlethelyiségek találhatóak. A társasházban 10 db lakás és 2 db helyiség található. Az épület téglalap alapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince felett acélgerendás monolit vb. lemezzel ill. poroszsüveg boltozat, a közbenső födém acélgerendás monolit vb. lemezes, a zárófödém csapos gerendás fa födém, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű kétállásos, nyeregteretős kialakítású, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2019. novembere óta üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

46.066.-Ft./hó x 12 hónap = 552 792.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (50.000.-Ft/m²) = 3.500 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

70 m² x 400.-Ft/m²/hó x 12 hó = 336 000.-Ft./év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 46.066.-Ft./hó x 12 hónap = 552 792.-Ft./év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: -216 792.-Ft./év

A beruházás soha nem térülne meg.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. február 26.

Tisztelettel:

a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

Bokor István Béla

vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Fő út 2. I. emelet 6. sz. alatti, 88417/0/A/9 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, 2021. február

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	7
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	7
5.	Az ingatlan értékelése	8
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	8
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	8
5.3.	Az értékek levezetése	8
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	8
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	11
7.	mellékletek:	12

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Fő út 2. I. emelet 6.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 88417/0/A/9

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**19.900.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió-
kilencszázezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. február 16.

Az értékelés fordulónapja: 2021. február 26.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

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. 88417/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Fő út 2. szám I emelet 6. 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

4.2. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Üdülőtelep részén, a Fő út és az Énekes utca sarkán, a fővárosi védettségű református templommal szemben, kisvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt a Fő úti oldalon nem lehet megállni, de az Énekes utcai oldalon és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A közelben a villamos (12), és az autóbusz (5, 125, 170, 224, 231, 270) megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun, nyitott lépcsőházon és függőfolyosón keresztül megközelíthető I emeleti, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Fő út és az Énekes utca ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

Az 1905 körül, mindkét utcafronton zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, egyemeletes, magastetős, alápincézett U alakú szecessziós jellegű lakóház tartalmazza az értékelés tárgyát képező lakást. Az épület földszintjén, az utcafrontokon üzlethelyiségek találhatóak. A társasházban 10 db lakás és 2 db helyiség található. Az épület téglalap alapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet a pince felett acélgerendás monolit vb. lemezzel ill. poroszfüveg boltozat, a közbenső födém acélgerendás monolit vb. lemezes, a zárófödém csapos gerendás fa födém, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű kétállásos, nyeregtetős kialakítású, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A talajvíz elleni szigetelés elöregedése miatt, valamint a csapadékvíz elvezetés megoldatlansága miatt a pincei és földszinti falakon erős felszívódó falnedvesedés, salétromosodás tapasztalható.

A társasház közös képviselője által megrendelt, és a STATIKUM s. r. o. által 2014. szeptember 11-én készült statikai szakvélemény szerint:

a pince feletti födém a kapubejáró alatt, a pince folyosók felett, és a volt mosókonyha felett életveszélyes állapotú az acél tartógerendák, és vasalatok korróziója miatt. Közvetlen életveszély elhárítása érdekében az adott területek aládúcolása szükséges, de végleges megoldásként a födémcsere, vagy a pince feltöltése jöhet szóba. A mosókonyha területén alá van dúcolva, megerősítése szükséges.

A padlástérben kialakított helyiség födéme életveszélyes. A 30 m²-es helyiség vasalattal ellátott sár ill. agyagszerű vízszintes szerkezete visszabontandó. A zárófödém csapos gerenda szerkezete a héjazat előrecedése, hibája miatt hosszabb időn át ázott, 4 db. gerenda elkorhad, életveszélyes állapotú. Cseréje szükséges.

A függőfolyosó főfalból konzolosan kinyúló acél gerendák közötti monolit vb. szerkezetű. A lemez felület repedezett, szigetelendő. A peremgerenda cserélendő megfelelő vízzorral kialakításával, a lemezek alsó felülete javítandó. A korlátok korrózióvédelme szükséges.

Az épület műszaki állapota egyébként korának megfelelő, felújítandó.

Az életveszély elhárítására szükséges azonnali beavatkozások (dúcolatok kiépítése, visszabontás), valamint a végleges műszaki megoldások kivitelezése (födémcsere, vízszigetelések, vízelvezetések kialakítása) jelentős anyagi terhet ró a társasházra. A munkálatokra költségbecslés nem készült, ajánlatkérés van folyamatban.

Az épület a főváros által védett épületegyüttes része (a fővárosi védettségű református templommal szemben).

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Fő út 2. I emelet 6.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 88417/0/A/9
tulajdoni hányada:	70/749
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/Z-2 (kisvárosias lakóterület zártorú beépítéssel)
a telek területe:	555 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	51,9 m ²
ingatlan alapterülete:	70 m ²
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

Az 1995. július 4-én kelt Társasháztulajdont alapító okirat szerint: „A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” előzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület I. emeletén található, függőfolyosóról nyíló bejáratú, utcai és udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. A lakás helyiségei jelenleg:

szoba	20,50 m ²	
szoba	20,23 m ²	
hall	11,06 m ²	
konyha	8,63 m ²	
fürdő + WC	8,55 m ²	
kamra	0,93 m ²	
összesen:	69,90 m ²	kerekítve: 70 m ²

A falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobákban hajópadló, a konyhában és a fürdő-WC helyiségben mozaiklap. A burkolatok mindenhol a bérlő által lelakott, elhanyagolt állapotúak. A falakon feltehetően a közúti forgalom keltette mechanikai rezonancia miatt repedések láthatók. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése cserépkályhával, vaskályhával valamint elektromos radiátorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel történik. A lakás állapota leromlott, teljes felújítást igénylő.

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, téglaházakban levő emeleti lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind emeleti lakások a XV. kerület környező, hasonló kisvárosias 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. Fő út	60	565	0	-10	509
Bp. XV. Rákospalota MÁV telep	50	590	0	-10	531
Bp. XV. Pozsonyi utca	80	538	0	-10	484
Bp. XV. Fő út	86	545	0	-10	491
Bp. XV. Epres sor	50	600	0	-10	540
Bp. XV. Szilas park	50	578	0	-10	520
Bp. XV. Dobó utca	72	604	0	-10	544
<i>Átlag:</i>					517

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő közepes állapotúnak jellemzett emeleti lakások átlagárát kívántam meghatározni.

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

Az alapár: 517 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás lelakott, elhanyagolt, teljes felújítást igénylő lakás. A lakásba nincs a vezetékes gáz bevezetve. Az épületben jelentős összegű életveszély elhárítási és felújítási, hibaelhárítási költséggel járó munkálatok elvégzése szükséges.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ részleges közműellátás -5 %
- ▲ az épület műszaki állapota -25 %
- ▲ a lakás műszaki állapota -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$70 \text{ m}^2 \times 517.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 19.804.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **19.900.000,- Ft** azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

19.900.000,- Ft azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer forint.

A Bp. XV. Fő út 2. I. emelet 6. szám alatti 88417/0/A/9 helyrajzi
számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

19.900.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió-
kilencszázezer 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, 2021. február 26.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatal Főosztály
Budapest, XIV. Bonyháy tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8000004/62204/2021
2021.02.24

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 68417/0/A/9 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Fő út 2. 1. emelet. ajtó:6. "Földvizsgálat alatt"

IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	emelt hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	--------------	-----------------

Lakás	70	2 0	93/1000	önkormányzat
-------	----	-----	---------	--------------

Bejegyző határozat: 121990/1/2012/12.08.16

2. bejegyző határozat: 139777/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott területek.

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139777/1995/1995.07.18

jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139777/1995/1995.07.18

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

IRRSZ

NEW TARTALMAS 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

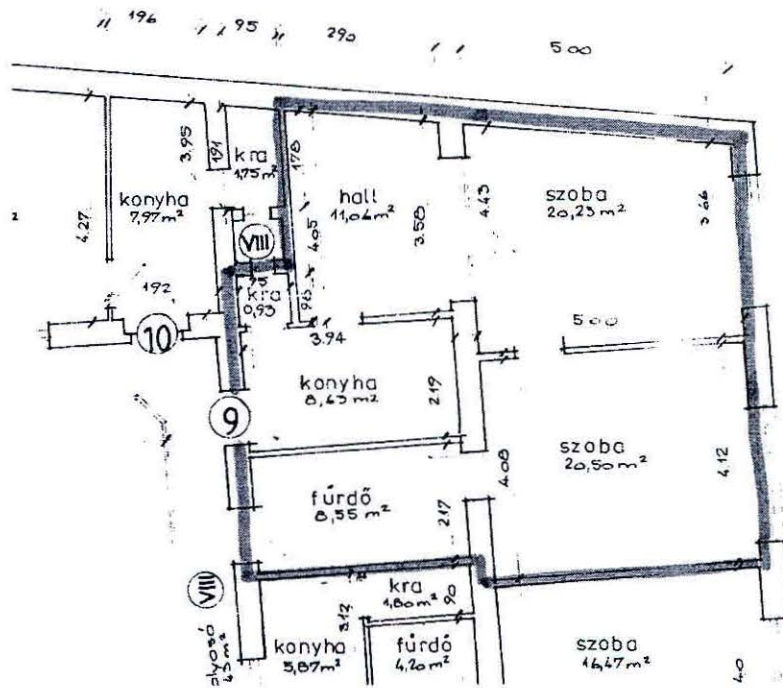
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S0303202102241518346q-124433820-1-124433834....> 2021.02.24.

térkép:



lakás alaprajz:



Környezet:





Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lépcsőház:



függőfolyosó:



a lakás:





