

2021 APR 14.

Átvette:

ELŐTERJESZTÉS

a Rákos út 89. földszint 1. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86696/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Rákos út 89. földszint 1. szám alatti, lakás megnevezésű, 25 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 Újfalú részén, a Rákos útnak középső, Szerencs utcai sarkához közel, kisvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlan járdavonalra épített, hézagos zártosú beépítésű földszintes, magastetős lakóépületeket tartalmazó utcák környezetében helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt a Rákos úton nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik, teljesen sík területen található. Téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	153/1000 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	lakás ingatlan
Telek területe	779 m ²
Építés éve	1910 és 1920 között
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	LK-1//HZ-13
Elővásárlási jog	Alapító okirat szerint nincs elővásárlási jog

Az ingatlanon négy lakóépület található. Az eredetileg is lakóháznak épült „B” jelű épület szabadonállóan, az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva áll. Az eredetileg hentesüzletnek, húsfeldolgozónak épült melléképületek szabadonállóan, oldalhatárra épültek. Az épületek 1910. és 1920-ban épültek. Valamennyi épület földszintes, hagyományos hosszfőfalas rendszerben téglafalazattal, a melléképületek egyszerű szerkezettel és kialakítással. A lakást magába foglaló „A” jelű épület oldalhatárra épült a telek belső sarkában, az udvarban a melléképület földszintjén található, udvari bejáratú komfort nélküli lakás, az épület egyetlen lakása. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

2. A fszt. 1. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. ker. 86696/0/A/1
Cím	Budapest XV. Rákos út 89. földszint 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	25 m ²
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	- szoba - konyha
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	lelakott, leromlott, felújítandó
Parkolás	közterületen

A lakás értékét 4.350.000 Ft áfamentes összegben határozta meg a PALOTA-HOLDING Zrt. az általa 2021. február 26-án készített forgalmi értékbecslésben. (3. melléklet)

3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	4.350.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2019.11. hó
Lakás bruttó értékváltozása	- 2003-ban +337.437 - 2006-ban +4.178 - 2018-ban +430.090
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	0 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.750.000 Ft
Hasznosításból várható bevétel	120.000 Ft/év
Várható megtérülési idő	31 év

A fszt. 1. szám alatti lakás 2017 decembere novembere óta üresen áll.

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

PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	
<ul style="list-style-type: none">- <i>nagyon rossz műszaki állapotban van</i>- <i>felújítása jelentős költsége és hosszú megtérülési idő miatt nem gazdaságos,</i>- <i>utolsó lakás a társasházban</i>	
Főépítész nyilatkozata	
Megjegyzendő, hogy a telken két fő rendeltetésű épület áll, mely állapot az egyik épület bontása esetén a KÉSZ 55. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem állítható vissza. Amennyiben a lakás építési helyen kívül hátsókerthben van, azt építési helyen kívül bővíteni nem lehet. 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. Rákos út 89. földszint 1. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Rákos út 89. földszint 1. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Rákos út 89. földszint 1. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. aktualizált értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. április ¹⁵

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. április ¹⁴

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2021. április ¹⁴

Aláírás: 

5. Meghívandók: ---

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86696/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, F Rákos út 89. földszint 1. szám alatti, lakás megnevezésű, 25 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 4.350.000 Ft, azaz négymillió-háromszázötvenezer 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)-(4) bekezdés;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) 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 - 157

Helyrajzi szám:

86696

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"/>	779
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:		%; 32.0
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:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2004	1 959 748
F 18	Becsült érték	2002	1 959 748

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/109074/2021
2021.04.08

BUDAPEST XV. KER.

Beltörzslátogatási szám: 06696/0/A/1 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Rákóczi út 99. földszint. ajtó:l. "Felülvizsgálat alatt"

I R R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	személyi hányad	tulajdoni Évek
Lakás	25	1 0	153/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 194405/2/2005/05.05.24
2. bejegyző határozat: 211880/1995/1995.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

I R R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211880/1995/1995.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

I R R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közzétételére került kiadásra.
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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 157

Helyrajzi szám: 86696

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 1 959 748	1 959 748

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.ÁPR.08.

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Társasház	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01	Budapest
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314	Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Rákos út 89	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	779
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :		1
I 13	Műemléki és természeti védeltség:	Nincs védeltség		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 - 157

Helyrajzi szám:

86696

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2018		2 731 453
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2018		6 439 775
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tårhető,	50

Adatrõgzítés:

Adatellenõrzés:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

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

Ingatlanjelleg:

11222 - 157

Helyrajzi szám: 86696

A/1

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Rákos út 89			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :		25
L 04		közös tulajdoni hányada:	153/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	153/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler		5	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	15.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	9.3
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	24.9
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	24.9

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 157

Helyrajzi szám: 86696

A/1

A lakás értékeadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2018	771 705
L 43	Becsült érték	2018	4 480 027
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 157

Helyrajzi szám: 86696

A/1

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 337 437	337 437
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 178	341 615
L 42.3	Bruttó érték változás	2018	+ 430 090	771 705

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Módosító adatlap "M"

M

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 157

Helyrajzi szám: 86696

A változás

sor- száma	eve	oka	kódja	brutto értéke ezer Ft	becsült értéke ezer Ft
	1	2	3	4	5
M 1	2002	12.30.		+	1 960
M 2	2002	12.31.		+	3 713
M 3	2003	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	337
M 4	2004	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	337
M 5	2004	12.31.: számvitelben nem szereplő értékelés	13	+	1 960
M 6	2006	01.01.		+	4
M 7	2018	12.17.: lakás, nem lakás célú helyiség felújítása, korszerűsítése	09	+	430

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

Ingtatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértiveénnyel | <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)

Ingtatlan címe: **Budapest XV. kerület Rákos út 89. földszint 1.**
Hrsz: **86696/0/A/1**

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

Alapterülete: **25 m²** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfort nélküli**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **153/1000**

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

A társasházi lakóépületekben **5 lakás** található, az ingatlanhoz **779 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **1 lakás** van, (utolsó lakás) az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **153/1000**

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

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlanon négy lakóépület található. Az eredetileg is lakóháznak épült „B” jelű épület szabadonállóan, az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva áll. Az eredetileg hentesüzletnek, húsfeldolgozónak épült melléképületek szabadonállóan, oldalhatárra épültek. Az épületek 1910 és 1920. ban épültek. Valamennyi épület földszintes, hagyományos hosszófalás rendszerben téglafalazattal, a melléképületek egyszerű szerkezettel és kialakítással. Az önkormányzati tulajdonú lakást magába foglaló „A” jelű épület oldalhatárra épült a telek belső sarkában az udvarban. A lakás nagyon rossz műszaki állapotban van, 2017. decembere óta üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

0.-Ft./hó x 12 hónap = 0.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (150.000,-Ft/m²) = 3.750 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

25 m² x 400.-Ft/m²/hó x 12 hó = 120 000.-Ft/év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség) 0.-Ft./hó x 12 hónap = 0.-Ft./év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: 120 000.-Ft/év

A beruházás 31 év alatt térülne meg.

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

Budapest, 2021. február 26.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Rákos út 89. földszint 1. sz. alatti, 86696/0/A/1
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó 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	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Rákos út 89. földszint 1.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 86696/0/A/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**4.350.000,-Ft azaz Négymillió-
háromszázötvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. február 16.

Az értékelés fordulónapja:
2017. 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, Boeszkai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86696/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Rákos út 89. szám földszint 1 ajtó alatti önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja a lakás elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Rákos útnak középső, Szerencs utcai sarkához közel, kisvárosias környezetben helyezkedik el. Az ingatlan járdavonalra épített, hézagos zárt sorú beépítésű földszintes, magastetős lakóépületeket tartalmazó utcák környezetében 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 a Rákos úton nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), az autóbussz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti, udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfort nélküli lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Rákos út ezen szakaszán átlag feletti közúti és 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 társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 779 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon négy lakóépület található. Az eredetileg is lakóháznak épült „B” jelű épület szabadonállóan, az utcafronton a járdavonaltól előkerttel elválasztva áll. Az eredetileg hentesüzletnek, húsfeldolgozónak épült melléképületek szabadonállóan, oldalhatárra épültek. Az épületek 1910 és 1920. ban épültek. Valamennyi épület földszintes, hagyományos hosszfőfalas rendszerben téglafalazattal, a melléképületek egyszerű szerkezettel és kialakítással. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló „A” jelű épület oldalhatárra épült a telek belső sarkában az udvarban. Talajvíz elleni szigetelése valószínűleg nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolatpergés tapasztalható. Födém fa szerkezetű borított gerendafödém alulról deszkázva, nádpallózva, vakolva. A tetőszéke közepes hajlású félnyereg tető hullámpala fedéssel. Az épület rendkívül egyszerű szerkezetű, leromlott állapotú.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Rákos út 89.
földszint 1.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86696/0/A/1

tulajdoni hányada: 153/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1//HZ-13 (Kisvárosias, hézagosan
zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 779 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

119,2 m²

ingatlan alapterülete: 25 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a melléképület földszintjén található, udvari bejáratú komfort nélküli lakás, az épület egyetlen lakása. A belmagasság nyomott, kb. 2,40 m. Két helyiségből álló ingatlan (szoba konyha), egyszerű alaprajzi elrendezésű. A falak a szobában vakoltak, festettek, a többi helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a konyhában PVC, a burkolatok nagyon lelakott, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és az ablak fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése vegyes tüzelésű vaskályhával történt. Az épület és a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott, célszerűen bontandó és újáépítendő.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Összehasonlító adatként hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

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

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

Az alapár: 435 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói részben cserét, részben kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, vizes helyiség berendezési tárgyak, fűtés) nem, vagy csak nagyon alacsony szinten rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás nyomai láthatók. A lakás és az épület állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

értéknövelő tényezők:

-

értékcsökkentő tényezők:

▲ az épület és a lakás műszaki állapota -60 %

Alapárát módosító tényezők összesített hatása -60%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$25 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 4.350.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **4.350.000,- Ft** azaz **Négymillió-háromszázötvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

4.350.000,- Ft azaz **Négymillió-háromszázötvenezer forint.**

A Bp. XV. Rákos út 89. földszint 1. szám alatti
86696/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott öröklakás ingatlan
értéke tehát:

**4.350.000,-Ft azaz Négymillió-
háromszázötvenezer 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, 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 Kormányhivatala Földhivatal, Főosztály
Budapest, XIV. Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800000463005/2021

2021.02.25

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület: 86696/C/A/1 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Rákos út 89. földszint, ajtó 1. "Felsővezeték alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	szemle hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	25	1 0	157/1000	önkormányzat
-------	----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 194425/2/2005/05.05.24

2. bejegyző határozat: 211800/1995/1995.11.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott területek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, szerzési idő: 211800/1995/1995.11.23

jogcími eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

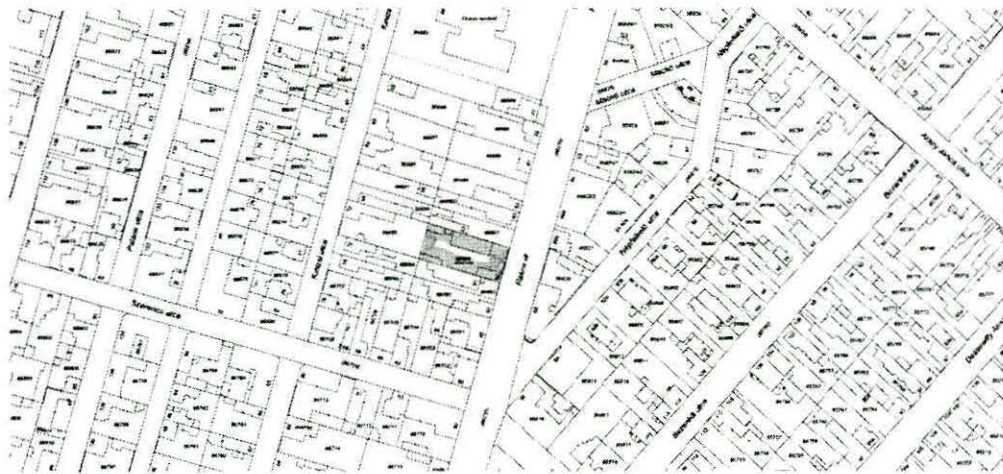
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

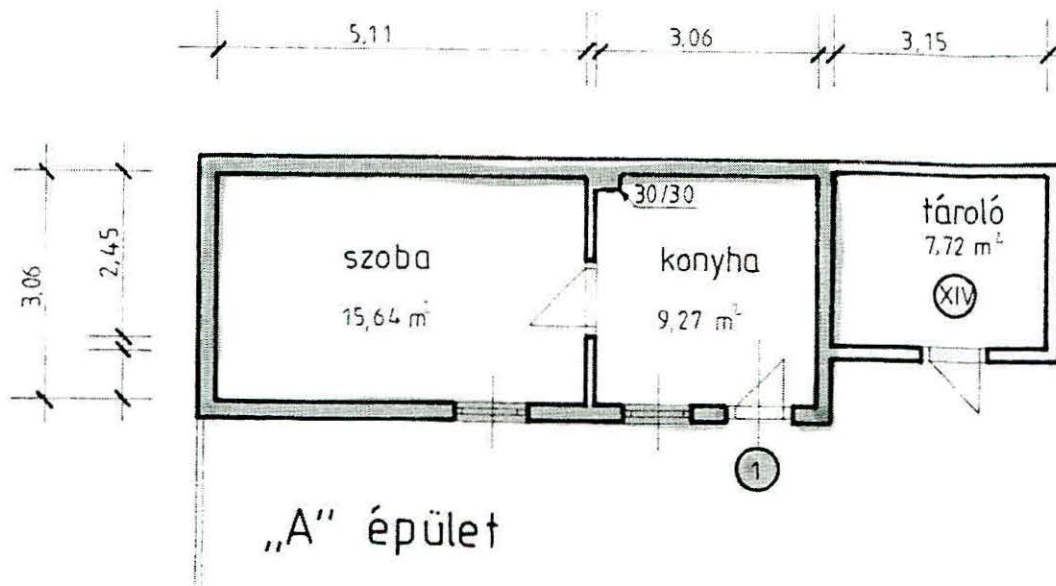
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210225092359zq-124459338-1-124459351...> 2021.02.25.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás bejárata:



A lakás:



