

2021 APR 14.

Átvette:.....

ELŐTERJESZTÉS
a Szentmihályi út 40. földszint 3. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86158/0/B/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 40. földszint 3. szám alatti, lakás megnevezésű, 28 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 Szentmihályi út, Baksay Sándor utca és Népfelkelő utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, tömegközlekedési eszközökkel, személy- és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megállni nem lehet, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A társasházingatlan szabályos téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű, hátranyúló kialakítású.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	28/200 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	lakás ingatlan
Telek területe	768 m ²
Építés éve	1890 és 1920 között
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	LK-1/HZ-12
Elővásárlási jog	Alapító okirat nem tartalmazza

Az ingatlanon 3 db épület található, az épületek 1890-ben, 1910-ben és 1925-ben épültek. A társasházban összesen 7 db lakás található. Az „A” és „C” jelű épületek az ingatlan oldalhatárára épültek, alapincézetlen földszintes, magastetős lakóépületek. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló „B” jelű lakóépület az utcafronton hézagos zártsorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, földszintes, magastetős, alapincézetlen. Az épület téglala sávalapozással, hagyományos hosszfófalas téglala függőleges teherhordó szerkezettel épült. Az udvari (kerti) bejáratú komfortos lakás az épület földszintjén található, A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

2. A fszt. 3. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. ker. 86158/0/B/3
Cím	Budapest XV. Szentmihályi út 40. földszint 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	28 m ²
Komfortfokozat	félkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	- szoba - konyha - WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	lelakott, leromlott, felújítandó
Parkolás	közterületen

A lakás értékét 6.700.000 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	6.700.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2016.04.22.
Lakás bruttó értékváltozása	- 2007-ben 44.450 Ft - 2009-ben 277.776 Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	175.296 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.800.000 Ft
Hasznosításból várható bevétel	-40.896 Ft/év
Várható megtérülési idő	soha meg nem térülő beruházás

A fszt. 3. szám alatti lakás 2016. április 22. óta üresen áll.

4. A fszt. 3. lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none"> - a lakás állapota lelakott, leromlott, teljes felújítást igénylő - felújítása jelentős költsége miatt nem gazdaságos, - megtérülés időszaka nem megállapítható - utolsó önkormányzati tulajdonú lakás a társasházban
Főépítész nyilatkozata
Megjegyzendő, hogy a telken három fő rendeltetésű épület áll, mely állapot az egyik épület bontása esetén a KÉSZ 55. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem állítható vissza. A hátsó telekhatáron álló lakóépület részben a hátsókertben, építési helyen kívül helyezkedik el. Amennyiben a lakás építési helyen kívül hátsókertben 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 melléklete – 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 javasolom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 6.700.000 Ft áfamentes forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2021. április „14.”


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Szentmihályi út 40. földszint 3. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Szentmihályi út 40. földszint 3. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Szentmihályi út 40. földszint 3. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. április „.....”


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, 86158/0/B/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 40. földszint 3. szám alatti lakás megnevezésű, 28 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 6.700.000 Ft, azaz hatmillió hétszázezer 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. június 30. (az árverés lebonyolítására)

2021. augusztus 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;
- 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.

.....HS.....-f

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 168

Helyrajzi szám: 86158

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"/>	768
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:		%; 36.0
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	2006	2 795 520
F 18	Becsült érték	2002	5 591 040

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/109084/2021

2021.04.08

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 66158/0/B/3 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Szentmihályi út 40. földmívelő ajtó:3. "Felsővizsgálat" **I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	28	1 0	28/200	önkormányzati

Bejegyző határozat: 107476/1/1998/1998.05.04
 Társasház:
 Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 107476/1/1998/98.05.04
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.26./
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési egyszerűsítésre került kiadásra.

TULAJDONILAP VEGE

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

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 168

Helyrajzi szám: 86158

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 591 040	5 591 040
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 2 795 520	2 795 520

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

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

Ingatlanjelleg:

11222 - 168

Helyrajzi szám:

86158

Jogi rendezettség: *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:	Szentmihályi út 40
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² : 768
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 2
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség 1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 168

Helyrajzi szám:

86158

/

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:	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	2006		3 987 148
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2005		10 299 771
I 33.0	Állagmutató	6	80-99% - jó,	90

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 40			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház: B	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 28		
L 04		közös tulajdoni hányada:	28/200		
L 05	A lakásból résztulajdon:	28/200			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos			3
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz			4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler			5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	21.1
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:	Étkezőkonyha		2	L 27	m ² :	4.6
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Zuhanyzóhelyiség WC-vel	4	L 29	m ² :	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 :	27.7
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	28

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 168

Helyrajzi szám: 86158

B/3

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	1 191 628
L 43	Becsült érték	2005	4 708 731
L 44	Állagmutató	6	80-99% - jó, 88

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 168

Helyrajzi szám: 86158

B/3

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 593 855	593 855
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 474 876	1 068 731
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 118 719	1 187 450
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 4 178	1 191 628

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Módosító adatlap "M"

M

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 168

Helyrajzi szám:

86158

A változás

sor- száma	eve	oka	kódja	bruttó értéke ezer Ft	becsült értéke ezer Ft
	1	2	3	4	5
M 1	2002	12.30.		+	5 591
M 2	2002	12.31.		+	7 800
M 3	2003	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	1 188
M 4	2004	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	1 188
M 5	2004	12.31.: számvitelben nem szereplő értékelés	13	+	5 591
M 6	2005	08.15.: lakás, nem lakás célú helyiség felújítása, korszerűsítése	09	+	475
M 7	2006	01.01.		+	127
M 8	2006	05.22.: részingatlan eladás	04	-	2 796

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

Ingtalan- 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"/> 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)

Ingtalan címe: **Budapest XV. kerület Szentmihályi út 40. fszt. 3.**

Hrsz: **86158/0/B/1** Használati jellege (művelési ág): **lakás**

Alapterülete: **28 m²** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **félkomfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **28/200**

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

A társasházi lakóépületben **7 lakás van**, az ingatlanhoz **768 m² földterület tartozik**.

Az Önkormányzat tulajdonában **1 lakás van (utolsó lakás)**, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **28/200**

Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlanon 3 lakóépület van. Az „A” és „C” jelű épületek a telek két oldalhatárán, a „B” jelű pedig a járdavonalon zárt sorúan épült. Az épületek 1890-ben, 1910-ben, és 1925-ben épültek, valamennyi hagyományos építésű, földszintes, magastetős. A lakás rossz műszaki állapotban van 2016.04.22. óta üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

14.608.-Ft./hó x 12 hónap = 175.296.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (100.000,-Ft/m²) = 2.800 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

28 m² x 400.-Ft/m²/hó x 12 hó = 134 400.-Ft/év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség) 14.608.-Ft./hó x 12 hónap = 175.296.-Ft./év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: -40.896.-Ft/év

A beruházás soha nem térülne meg.

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

Budapest, 2021. február 26.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 40. földszint 3. sz. alatti, 86158/0/B/3
helyrajzi számú**

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



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, Szentmihályi út 40.
földszint 3.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86158/0/B/3

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

6.700.000,-Ft azaz Hatmillió-hétszázézer 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. 86158/0/B/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Szentmihályi út 40. szám földszint 3. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

- 4.2.** Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Szentmihályi út Baksay Sándor utca és Népfelkelő utca közötti szakaszán, 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 megállni nem lehet, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 124, 224, 296), és a Szentmihályi úton 196, 224, 225) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Szentmihályi út ezen szakaszán nagyon jelentős közúti és átlag alatti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagyon nagy mértékben kitett.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 3 db épület található, az épületek 1890-ben, 1910-ben és 1925-ben épültek. A társasházban összesen 7 db lakás található. Az „A” és „C” jelű épületek az ingatlan oldalhatárára épültek, alapincézetlen földszintes, magastetős lakóépületek. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló „B” jelű lakóépület az utcafronton hézagos zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült, földszintes, magastetős, alapincézetlen. Az épület téglasávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglafüggőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű nyeregtetős kialakítású, cserépfedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Szentmihályi út 40. földszint 3.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86158/0/B/3

tulajdoni hányada: 28/200

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-12 (kisvárosias, hézagosan zárt sorú beépítésű lakóterület)

a telek területe: 768 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

114,4 m²

ingatlan alapterülete: 28 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az utcafronti épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, utcai elhelyezkedésű félkomfortos lakás. A lakás szoba, konyha és WC helyiségekből áll, 28 m² alapterületű. A WC helyiség a konyhából lett leválasztva. A falak vakoltak, festettek, a padozaton a szobában padlószőnyeg, a konyhában PVC, a burkolatok nagyon leromlott, felújítandó, cserélendő állapotban vannak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás nyomai láthatók. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése széntüzeléses kályhával történt. A lakás állapota lelakott, leromlott, teljes felújítást igénylő. 2016. áprilisától üres.

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. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 felújítandó, közepes állapotú lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálatali árak internetes adatbázisok anyagából:

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

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

Az alapár: 435 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú. A lakás hosszabb ideje üresen áll.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ A lakás műszaki állapota: -30 %
- ▲ nagyforgalmú útmellet fekszik (zaj és rezgés terhelés) -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása

-45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$28 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 6.699.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.700.000,- Ft** azaz Hatmillió-hétszáz ezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

6.700.000,- Ft azaz Hatmillió-hétszáz ezer forint.

A Bp. XV. Szentmihályi út 40. földszint 3. szám alatti 86158/0/B/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

6.700.000,-Ft azaz Hatmillió-hétszáz ezer 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 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Homok utca 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000604/63334/2021

2021.02.25

BUDAPEST XV. KER.

Belsőterület 06158/0/B/3 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Szentmihályi út 40. földszint. ajtó: 1. *Földhivatalat

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni form.
lakás	20	1 0	20/200	önkormányzat

Bejegyző határozat: 107476/1/1998/1998.05.04

1. bejegyző határozat: 107476/1/1998/98.05.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107476/1/1998/98.05.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.26./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

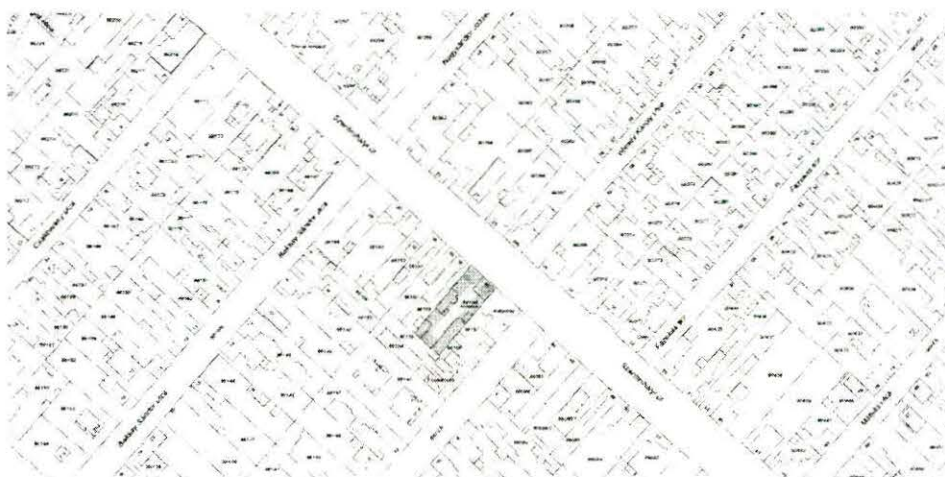
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

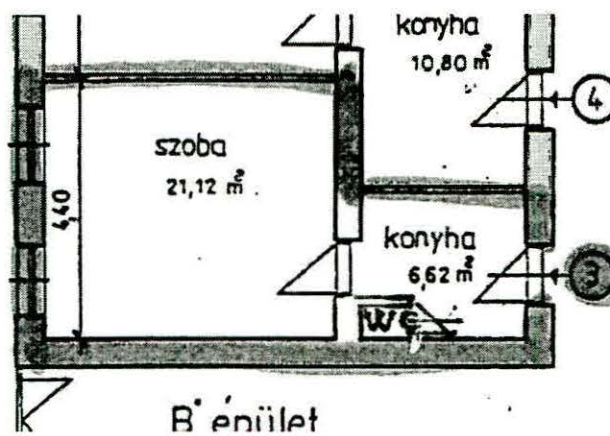
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210225105636zq-124471938-1-124471944....> 2021.02.25.

térkép:



lakás alaprajz:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:



