

Jóváhagyott előterjesztés
2021 MAJ 12
Átvette: *[Signature]*

ELŐTERJESZTÉS
a Batthyány u. 27. fsz. 7. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87880/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Batthyány utca 27. fszt. 7. szám alatti, lakás megnevezésű, 20 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.

Összefoglaló a Budapest XV. Batthyány u. 27. fszt. 7. ingatlanról

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	20/204 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	Lakás ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/5
Telek területe	604 m ²
Építés éve	1920
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	teljes
Övezeti besorolás	Lk-1/HZO-3

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Az ingatlanon két lakóépület épült. Az „A” jelű földszintes, 6 lakásos épület járdavonalra és oldalhatárra épült 1890-ben. A „B” jelű 1 lakásos földszintes épület az udvarban oldalhatárra épült 1920-ban.

2. A fszt. 7. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87880/0/B/1
Cím	Budapest XV. Batthyány u. 27. fsz. 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	20 m ²
Komfortfokozat	komfort nélküli
Helyiségek száma, funkciója	- szoba - konyha
Közműellátottság	- elektromos áram - víz, csatorna
Állapot	leromlott, teljes felújítást igényel
Parkolás	ingatlan bejárata előtt és környékén

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejárattal, udvari tájolással, különálló épületben levő komfort nélküli lakás.

3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	5.220.000,- Ft
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +65.236,- Ft 2004-ben +18.000,- Ft 2006-ban +4.500,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	165.720,- Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás becsült költsége	2.000.000,-
Hasznosításból várható bevétel	96.000,- Ft/év
Várható megtérülési idő	soha nem térülne meg

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. április 28.**

1. A fszt. 7. lakás hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítést javasolja, mert

- a lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó,
- felújítása nem térülne meg

Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap szerint az ingatlan Lk-1/HZO-3 kisvárosias lakóövezetben helyezkedik el.

Amennyiben a lakás építési helyen kívül van, azt bővíteni nem lehet. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges.

Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.

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 javaslom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 5.220.000 Ft áfamentes forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2021. május „12.”

Cserdiné Németh Angéla
Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. Batthyány u. 27. fszt. 7. ingatlan tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. Batthyány u. 27. fszt. 7. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Batthyány u. 27. fszt. 7. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. május „12.” Aláírás:.....

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. május „12.” Aláírás:.....

4. Jegyzői láttamozás: 2021. május „12.” 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, 87880/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. Batthyány utca 27. fszt. 7. szám alatti, lakás megnevezésű, 20 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 5.220.000 Ft, azaz ötmillió kétszázhuszezer forint áfamentes áron árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. május 19. (döntésre)

2021. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (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 MÁJ 12.
Átvette: *[Handwritten Signature]*

Törvényességi *[Handwritten Signature]*
felülvizsgálatra érkezett:.....
2021 MÁJ 12. hó-n

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV. Benczúr utca 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatai
 Megrendelés száma: 8000004/151424/2021
 2021.04.28

BUDAPEST XV. KER.

Méltóságút 87880/0/8/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Batthyány utca 27. földrajzi a/járó 7 felülvizsgálat a/járó
IRÉSZ

1. Az egyik önálló ingatlan adatai:	terület m2	szobák száma szobák/Éal	eszmé. hányad	tulajdoni hányad
lakás	20	1 0	20/204	örökös rész
Bejegyző határozat: 9999801/1999/1999.04.02				

2. bejegyző határozat: 33973/1996/1996.01.09
 Törvényszék
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott jogok.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
 bejegyző határozat, érvényes idő: 33973/1996/1996.01.09
 jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv.
 jogcíme: eredeti felvételi: 11973/1996/1996.01.09
 jogcíme: tulajdonos
 nev.: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORM. HATÁROZAT
 cím: 1601 BUDAPEST tör 1

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

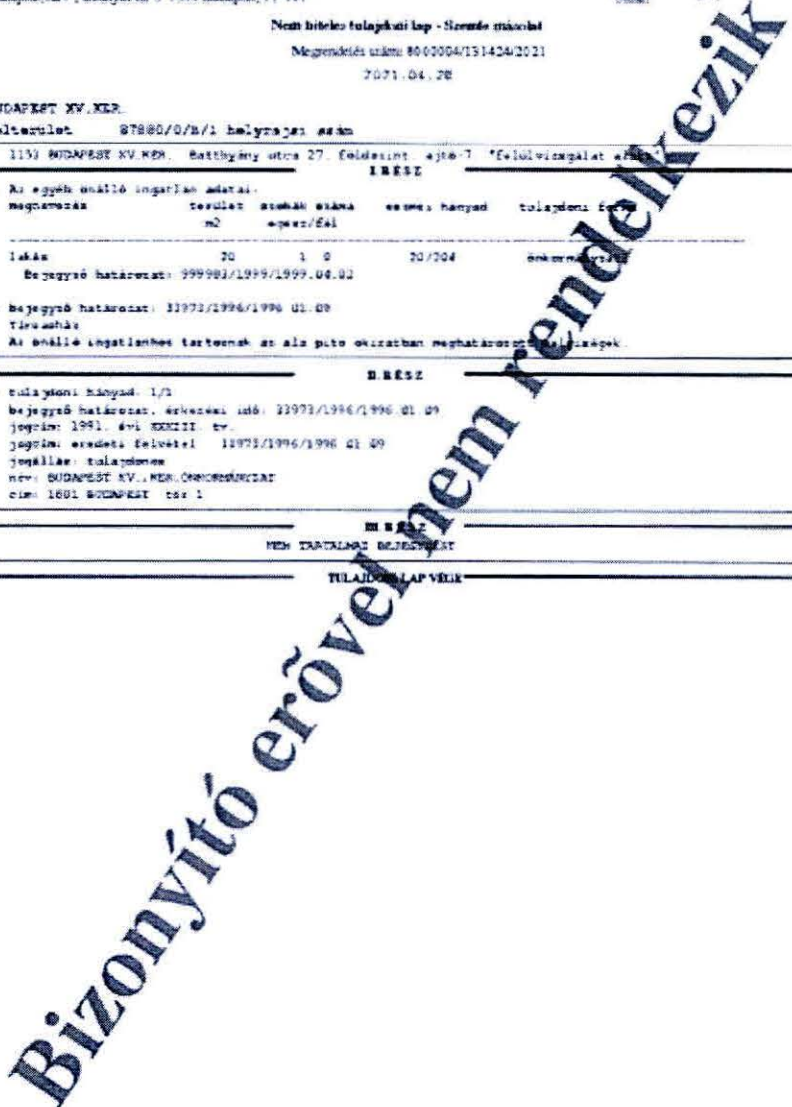
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Onkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Lakás "L"	
lapszám:	1. / 1.		
Ingatlanjelleg:	11222 - 79	Helyrajzi szám:	87880
			B/1
Jogi rendezettsége: Rendezett			1



A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bathyány utca 27	
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: B Földszint	ajtó: 7
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 20
L 04		közös tulajdoni hányada:	20/204
L 05	A lakásból résztulajdon:		20/204
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli	4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatoma	9
L 09	Vízmerővel való ellátottság:	Van	2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés	7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs	1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lako helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	14.1
L 14		szoba halofülkevel:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkevel:	db:		L 17	m ² :	
L 20		felsőszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lako előter:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Fofo helyiség fajtája:	Étkezőkonyha	db:	2	L 27	m ² :	6.3
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 tartozkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	20.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	20.4

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

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

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 79

Helyrajzi szám: 87880

B/1

L

A lakás értékeadatai

	Megnevezés	év	brutto érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	86 736
L 43	Becsült érték	2004	1 944 236
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Lakás "L"
lapszám: 1./ 3.	
Ingatlanjelleg: 11222 - 79	Helyrajzi szám: 87880 B/1



A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	brutto érték egyenleg Ft
L 42.1	Brutto érték változás	2003	+ 64 236	64 236
L 42.2	Brutto érték változás	2004	+ 18 000	82 236
L 42.3	Brutto érték változás	2006	+ 4 500	86 736

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MÁJ.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Ingatlan "I"	
lapszám:	1. / 1.		
Ingatlanjelleg:	11222 - 79	Helyrajzi szám:	87880
Jogi rendezettség: <i>Rendezett</i>			1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03	címe	Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Ut, utca, házszám:	Batthyány utca 27
I 05		Ut, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földreszlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² :	604
I 09	A földreszlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon lévő épületek, építmények:	db :	2
I 13	Műemleki 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 bejegyezve

Onkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Ingatlan "I"	
lapszám:	1. / 2.		
Ingatlanjelleg:	11222 - 79	Helyrajzi szám:	87880

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
1 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2018		3 106 312
1 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2018		8 909 412
1 33.0	Allagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MAJ.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Foldterület "F"	
lapszám:	1.	F	
Ingatlanjelleg:	11222 - 79		
		Helyrajzi szám:	87880
		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"/>	604
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 onk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhataron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 51.0
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:	Közcsontra hálózatra bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsontra	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai			
	Megnevezés	év	brutto érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2018	2 721 780
F 18	Becsült érték	2018	2 721 780

Leírás:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt:	Aláírás:	Kelt:	Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MAJ.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Földterület "F"	
lapszám:	2.	Helyrajzi szám:	87880
Ingtalanjelleg:	11222 - 79	Sorszám:	1

F

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	brutto érték egyenleg Ft
F 17.1	Brutto érték változás	2004	+ 4 503 353	4 503 353
F 17.2	Brutto érték változás	2016	- 640 182	3 863 171
F 17.3	Brutto érték változás	2018	- 1 141 391	2 721 780

Adatrogzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2021.MAJ.10.

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

Ingatlan- és Vagyongkezelő 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
vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos részére**

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1044 /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Batthyány u. 27. földszint 7.	Hrsz: 87880/0/B/1
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	20/204
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
20 m²	1	0	komfort nélküli
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
7	0	604	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	62/204

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon két lakóépület épült. Az „A” jelű földszintes, 6 lakásos épület járdavonalra és oldalhatárra épült 1890-ben. A „B” jelű 1 lakásos földszintes épület az udvarban oldalhatárra épült 1920-ban. A társasházban 7 lakás található. Az értékelés tárgyát magába foglaló „B” jelű épület hagyományos téglá építésű földszintes, magastetős lakóépület. Alapozása téglá sávalap. Az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék bakdúcos félnyereg tető, cserép fedéssel. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Az ingatlan teljes közműellátással rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, udvari tájolású, különálló épületben levő komfort nélküli lakás. Két helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Gazdasági megfontolások:

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidjak

13.810	Ft/hó	165.720	Ft/év
--------	-------	---------	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

100.000	Ft/m ²	2.000.000	Ft
---------	-------------------	-----------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

20 m ² *400 Ft	Ft/hó	96.000	Ft/év
---------------------------	-------	--------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

-69 720.-Ft/év

A beruházás soha nem térülne meg.

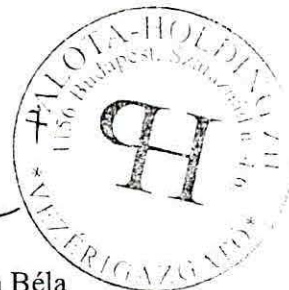
Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Batthyány utca 27. földszint 7. sz. alatti, 87880/0/B/1
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. április

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, Batthyány utca 27.
földszint 7.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87880/0/B/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

**5.220.000,-Ft azaz Ötmillió-kettőszázhuszezer
forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. április 23.

Az értékelés fordulónapja:
2021. április 28.

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. 8788/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Batthyány utca 27. szám földszint 7. 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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Üdülőtelep részén, a Batthyány utca Szödliget utca és Bem 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, és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Pozsony utcában levő villamos (12) és autóbusz megállók (270) is pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, udvari (kertből nyíló) bejáratú, udvari tájolású lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Batthyány utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 604 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon két lakóépület épült. Az „A” jelű földszintes, 6 lakásos épület járdavonalra és oldalhatárra épült 1890-ben. A „B” jelű 1 lakásos földszintes épület az udvarban oldalhatárra épült 1920-ban. A társasházban 7 lakás található. Az értékelés tárgyát magába foglaló „B” jelű épület hagyományos téglalap építésű földszintes, magastetős lakóépület. Alapozása téglalap sávalap. Az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék bakdúcos félnyereg tető, cserép fedéssel. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Az ingatlan teljes közműellátással rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Batthyány u. 27.
földszint 7.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87880/0/B/1

tulajdoni hányada: 20/204

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZO-3 (kisvárosias lakóterület
oldalhatáron álló épülettel, hézagosan
zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 604 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

59,2 m²

ingatlan alapterülete: 20 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 lakásingatlan udvari bejáratú, udvari tájolású, különálló épületben levő komfort nélküli lakás. Két helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei: szoba 14,08 m²
konyha 6,36 m²
összesen: 20,44 m² kerekítve: 20 m²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha helyiségben szintén. A padozaton a szobában hajópadló, a konyhában mozaik lap. A burkolatok teljesen lelakott, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtó fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése, melegvíz ellátása egyedi fűtéssel (sparhelt) történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás 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.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind földszinti 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

Értékmódosító tényezők:

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.

az épület és a lakás műszaki állapota -40 %

Alapárát módosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$20 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = 5.220.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **5.220.000,- Ft** azaz **Ötmillió-kettőszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

5.220.000,- Ft azaz **Ötmillió-kettőszázhuszezer forint.**

A Bp. XV. Batthyány utca 27. földszint 7. szám alatti 87880/0/B/1
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**5.220.000,-Ft azaz Ötmillió-kettőszázhuszezer
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. április 28.

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., Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000064/131424/2021
2021.04.28

BUDAPEST XV. KER.

Boltterület: 87880/0/B/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Batthyány utca 27. Földszint. ajtó:7. *Elsővizsgálat a...

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	szemei hányad	tulajdoni forma
lakás	20	1 0	20/204	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999903/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 33973/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33973/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 33973/1996/1996.01.09

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV., KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

I R É S Z

NEH TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

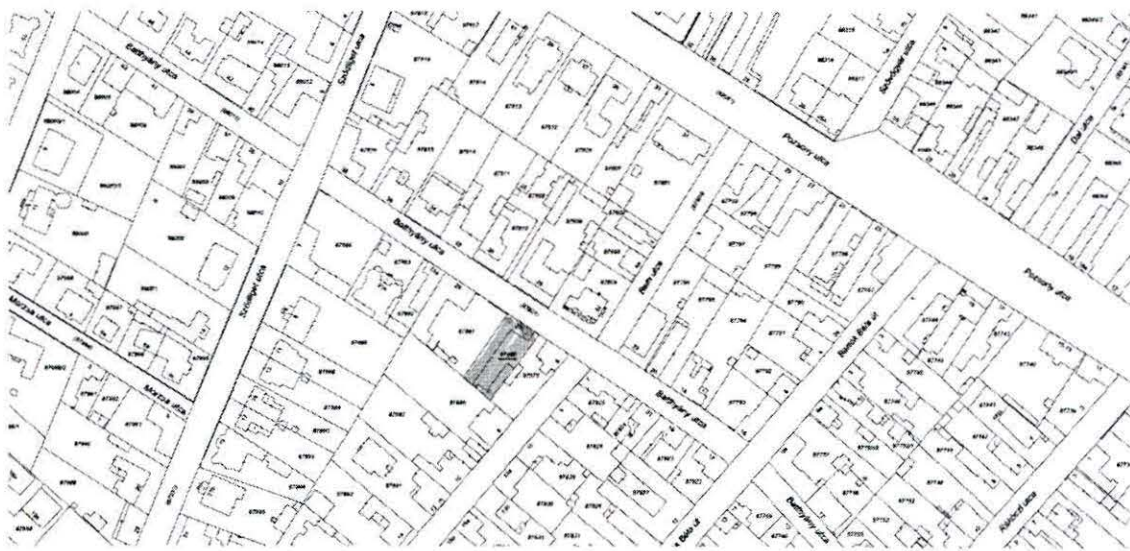
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

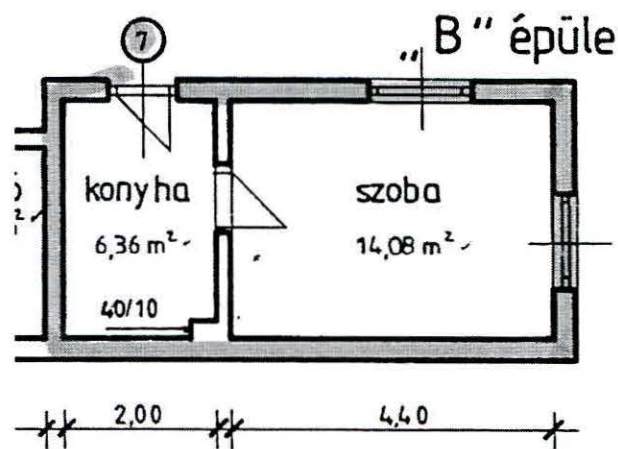
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520210428093209Eqq-144382837-1-1443828...> 2021.04.28.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan udvara:





A lakás bejárata:



A lakás:





