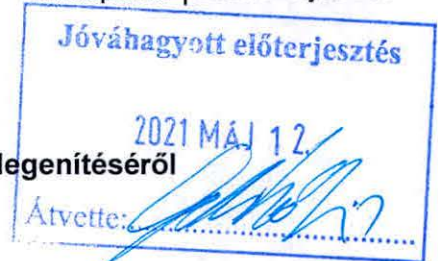


ELŐTERJESZTÉS

a Pestújhelyi út 63. fsz. 3. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82605/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 63. fsz. 3. szám alatti, lakás megnevezésű, 31 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. Az ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Pestújhelyi út és a Neptun utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, bejárata előtt parkolási hely biztosított.

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	266/1000 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	Lakás ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/2
Telek területe	347 m ²
Építés éve	1910
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-1

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található, szabályos téglalap alakú, mindkét utcafrontján megfelelő szélességű.

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

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82605/0/A/3
Cím	Budapest XV. Pestújhelyi út 63. fsz. 3.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	31 m ²
Komfortfokozat	félkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	- szoba - konyha - előszoba - WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz, csatorna } nincs élő bekötés
Állapot	leromlott, teljes felújítást igényel
Parkolás	ingatlan bejárata előtt és környékén

Az ingatlanon 3 db lakást magába foglaló, L alakú, mindkét utcafronton a járdavonalra épült lakóépület található. A lakásingatlan udvari bejáratú, utcai és udvari tájolású, négy helyiségből álló egyszerű alaprajzi elrendezésű, félkomfortos lakás.

3. A lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	8.090.000,- Ft
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +1.412.426,- Ft 2006-ban +62.834,- Ft 2007-ben +577.940,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	-
Műszaki tartalmú felújítás becsült költsége	3.100.000,-
Hasznosításból várható bevétel	148.800,- Ft/év
Várható megtérülési idő	a beruházás megtérülés 21 év

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

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"> - falakon falnedvesedés, vakolathullás, salétromosodás - leromlott állapotú, teljes felújítást igényel - semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik,
Főépítész nyilatkozata
<i>Tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. Az ingatlan védett utcaszakaszon helyezkedik el. Az épület átalakítása, bővítése, felújítása esetén a terveket be kell mutatni kötelező szakmai konzultációra a Főépítész Irodán.</i> 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 javaslok tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 8.090.000 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. Mellékletek:

1. Pestújhelyi út 63. fsz. 3. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Pestújhelyi út 63. fsz. 3. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Pestújhelyi út 63. fsz. 3. 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:

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82605/0/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 63. fsz. 3. szám alatti, lakás megnevezésű, 31 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 8.090.000 Ft, azaz nyolcmillió kilencvenezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. május 19. (döntésre)

2021. július 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonszármazás 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: *[Signature]*

.....
felülvizsgálatra érkezett:.....
2021 MÁJ 12.hón

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/148204/2021

2021.05.11

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület E2605/0/A/3 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Farkasbányai út 63. Földszint. ajtó: 3. Földútvizsgálat alapú

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz/Esz	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás	31	1 0	266/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 301991/1/2004/04.09.14

1. bejegyző határozat: 301991/1/2004/04.09.14

Tárhely:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 301991/1/2004/04.09.14

jogain: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szervi végére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám: 82605

A/3

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Pestújhelyi út 63		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	31
L 04		közös tulajdoni hányada:	266/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:		266/1000	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz		6
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	17.9
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:	1	L 25	m ² :	2.1
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.7
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	1.8
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 :	30.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	31.2

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám: 82605

A/3

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	2 053 200
L 43	Becsült érték	2007	5 253 523
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám: 82605

A/3

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 1 412 426	1 412 426
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 62 834	1 475 260
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 577 940	2 053 200

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám:

82605

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Társasház	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Pestújhelyi út 63	
I 05		Út, utca, házszám:	Neptun utca 3/A	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : <input type="text"/> m ² :	347
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 védettség:		Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám:

82605

/

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 szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2007		11 075 200
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2007		14 275 523
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám:

82605

Érintett HR:

Megjegyzés: 82605/0/A/2 értékesítve 2006.02.20. OK

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám:

82605

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"/>	347
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:		%: 45.0
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:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	9 022 000
F 18	Becsült érték	2003	9 022 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 14

Helyrajzi szám: 82605

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 9 022 000	9 022 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

**Palota-Holding Zrt.**

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1049 /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	Pestújhelyi út 63. földszint 3.	Hrsz: 82605/0/A/3
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	266/1000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
31 m²	1	0	félkomfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
3	0	347	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
1 (utolsó lakás)	0	266/1000

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon egy 3 db lakást magába foglaló lakóépület található. Az épület mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült hézagosan zártos beépítéssel, L alakban 1910-ben. Az épület földszintes, kishajlású magastetős, téglafalazatú. Hagyományos hosszfőfalas téglafalazattal épült, téglatermésű sávalapozással, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkázva, nádpallóval és vakolva. A tetőszerkezet függőleges tartószerkezetre támaszkodó egyedi ácsszerkezet. kishajlású kialakítással, horganylemez fedéssel. A víz- és talajpára elleni szigetelés, ha épült is, elöregedett, a falakon felszívódó falnedvedés, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú utcai és udvari tájolású félkomfortos lakás. Négy 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

0	Ft/hó	0	Ft/év
---	-------	---	-------

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

100.000	Ft/m ²	3.100.000	Ft
---------	-------------------	-----------	----

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

31 m ² *400 Ft	Ft/hó	148.800	Ft/év
---------------------------	-------	---------	-------

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

148 800.-Ft/év


A beruházás 21 év alatt térülne meg.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk**

az üres lakás értékesítését pályázat útján.

Budapest, 2021. április 30.

Tisztelettel:


Bokor István Béla
vezérigazgató

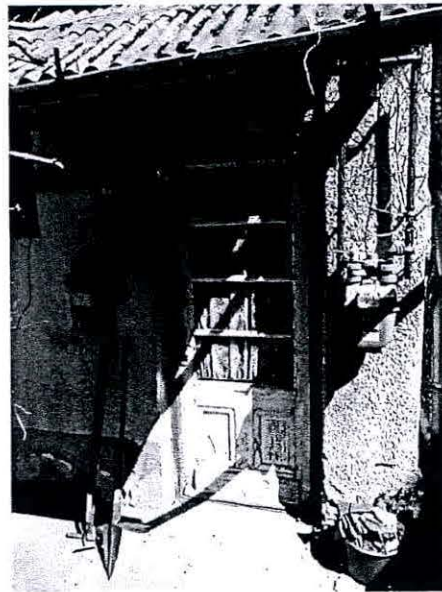


a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 63. földszint 3. sz. alatti, 82605/0/A/3
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő 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, Pestújhelyi út 63.
földszint 3.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82605/0/A/3

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

8.090.000,-Ft azaz Nyolcmillió-kilencvenezer
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

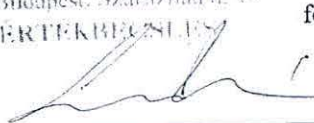
A helyszíni szemle időpontja: 2021. április 23.

Az értékelés fordulónapja: 2021. április 28.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING Zrt
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS



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. 82605/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Pestújhelyi út 63. 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

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Pestújhelyi út és a Neptun utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, a Pestújhelyi út túloldalán a volt Észak-pesti kórház tömbje található. 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Pestújhelyi úton (124), a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E, 277) és a Kolozsvár utcában (5, 62, 69) az autóbusz és villamos megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, udvari bejáratú, utcai és udvari tájolású. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Pestújhelyi út ezen szakaszán átlagos közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, minkét utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 347 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon egy 3 db lakást magába foglaló lakóépület található. Az épület mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült hézagosan zárt sorú beépítéssel, L alakban 1910-ben. Az épület földszintes, kishajlású magastetős, téglafalazatú. Hagyományos hosszfőfalas téglafalazattal épült, téglatermésű sávalapozással, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkázva, nádpallózáva és vakolva. A tetőszerkezet függőleges tartószerkezetre támaszkodó egyedi ácsszerkezet. kishajlású kialakítással, horganylemezzel fedéssel. A víz- és talajpára elleni szigetelés, ha épült is, előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés, vakolathullás tapasztalható. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Pestújhelyi út 63. földszint 3.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 82605/0/A/3
tulajdoni hányada:	266/1000
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lke-1/HZ-1 (Kertvárosias, hézagosan zárt sorú beépítésű lakóterület)
a telek területe:	347 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	92,3 m ²
ingatlan alapterülete:	31 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejárattal utcai és udvari tájolású félkomfortos lakás. Négy helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	17,85 m ²	
	konyha	8,75 m ²	
	előszoba	2,14 m ²	
	<u>WC</u>	<u>1,81 m²</u>	
	összesen:	30,55 m ²	kerekítve: 31 m²

A falak a szobában vakoltak, festettek, a konyha és WC helyiségben szintén. A padozaton a szobában hajópadló, a konyhában és az előszobában metlachi lap, a WC helyiségben cementsimítás. A burkolatok teljesen lelakott, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó, az ablakok és a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó faldnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése gázkonvektorral, melegvíz ellátása elektromos kézi vízmelegítővel 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
<i>Átlag:</i>					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 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$31 \text{ m}^2 \times 435.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = 8.091.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **8.090.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-kilencvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

8.090.000,- Ft azaz Nyolcmillió-kilencvenezer forint.

A Bp. XV. Pestújhelyi út 63. földszint 3. szám alatti 82605/0/A/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

8.090.000,-Ft azaz Nyolcmillió-kilencvenezer 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

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

Ellenőrizte:



Bókor 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
Mégrendelés szám: 8000004/130749/2021
2021.04.27

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 82605/0/A/3 helyrajzi szám

1159 BUDAPEST XV. KER. Pestújhelyi út 63. földszint. ajtó:3. *Felülvizsgálat a

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma szemei hányad tulajdoni rész

lakás 31 1 0 266/1000 önkormányzati

Bajjegyző határozat: 301991/1/2004/04.09.14

1. bajjegyző határozat: 301991/1/2004/04.09.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bajjegyző határozat, érvényesítési idő: 301991/1/2004/04.09.14
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

II. RÉSZ

IV. RÉSZ
A TULAJDONI LAP TARTALMA

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

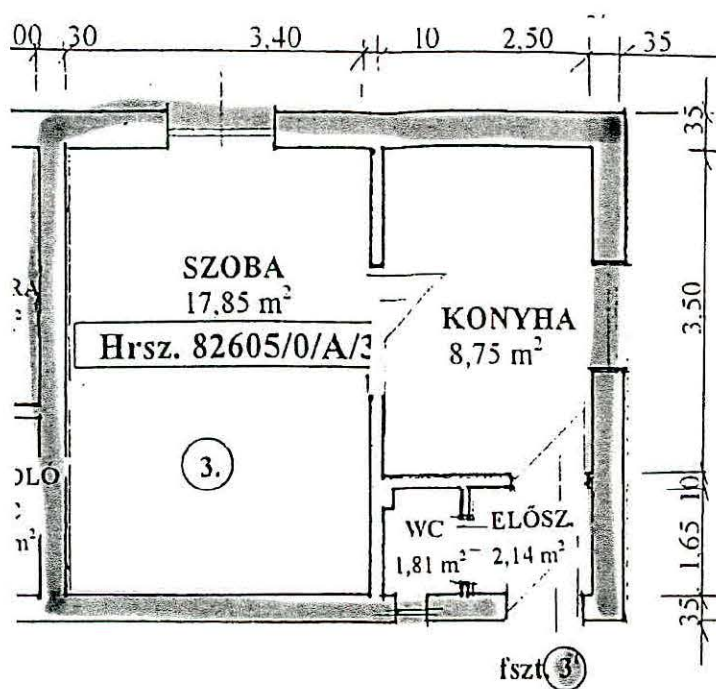
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210427150457Ti-126890116-1-126890121....> 2021.04.27.

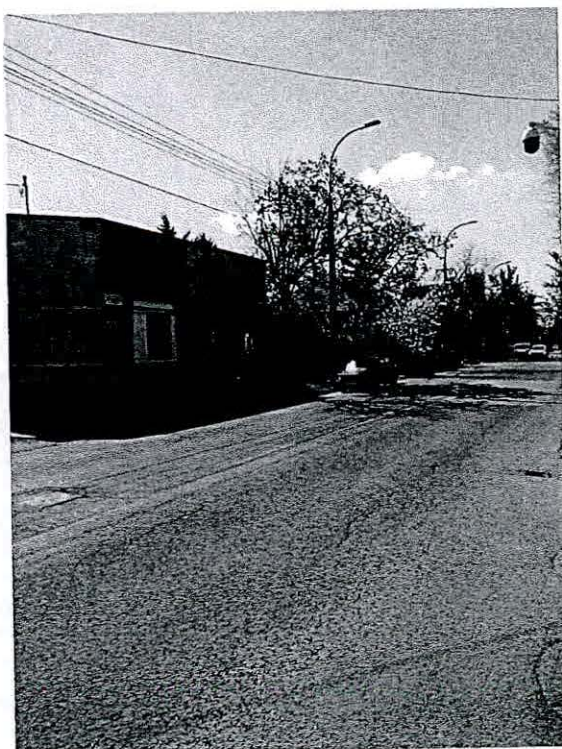
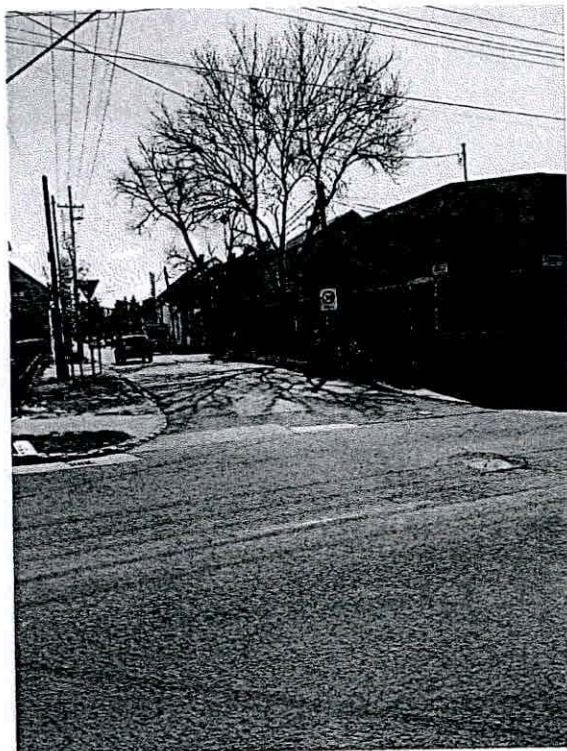
térkép:



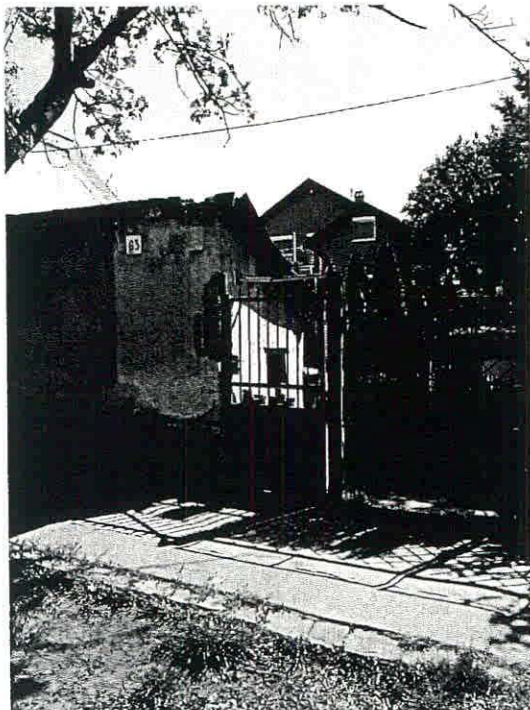
Lakás alaprajz:



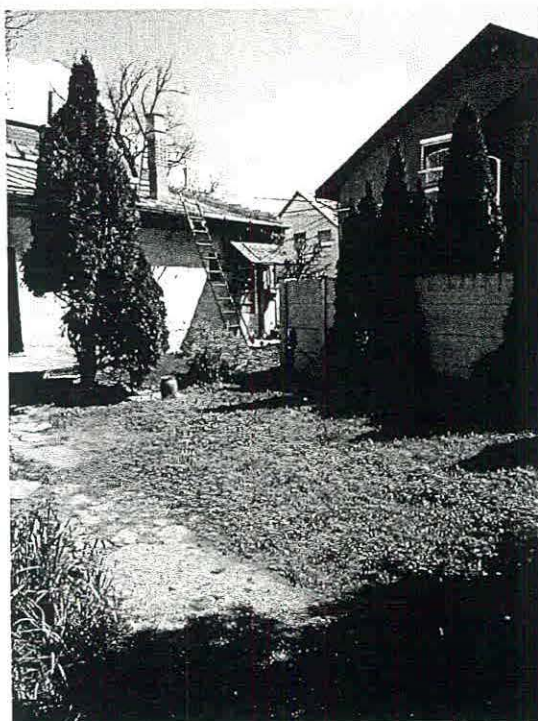
Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás bejárata:



A lakás:





