

ELŐTERJESZTÉS

a Dugonics utcai

ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics utca megnevezésű, 24 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. (lásd 1. melléklet) A lakást (Kérelmező) szeretné megvásárolni. (lásd 3. melléklet)

helyrajzi számon
szám alatti, lakás
(a továbbiakban:

A Dugonics utca szám alatti ingatlan (a továbbiakban: lakás) Rákospalota Újfalú részén, kisvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mind egyéni, mind tömegközlekedéssel jól megközelíthető.

1. Dugonics utca szám alatti ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház	társasház
Önkormányzati tulajdonhányad	73/100 azaz 73 % önkormányzati tulajdon
Összes lakásszám/önkormányzati lakásszám/	7/5
Összes helyiségszám/önkormányzati helyiségszám	1/1
Telek területe	754 m ²
Lakóépület szintjei	földszint magas tető
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4
A Társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.	

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telken két épület, benne 7 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található.

2. Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	
Cím	Dugonics utca
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	24 m ²
Jellemzők	- udvari bejárat - négy helyiség • szoba 14,4 m ² • konyha 6,3 m ² • fürdő 1,74 m ² • WC 1,16 m ² - a lakás lelakott, leromlott állapotú, felújítandó
Közműellátottság	- vezetékös gáz: parapet fűtés - elektromos áram: melegvíz bojler - vezetékös víz, csatorna

A lakás hasznosítására egy évtizede nem került sor. A lakás nagysága, műszaki és esztétikai állapota nem felel meg korunk elvárásainak.

3. Lakás működtetésének költségei

A lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	8.860.000 Ft (áfamentes)
Az utolsó hasznosítás (bérbeadás) vége	2010. június
A lakás bruttó érték változása	- 2003-ban 122.941 Ft - 2006-ban 2.416 Ft - 2007-ben 31.644 Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	222.600 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.400.000 Ft
Bérbeadásból várható bevétel	115.200 Ft/év

A lakás korszerűsítése és hasznosítása cca. 2.400.000 Ft összegbe kerülne az Önkormányzat számára, míg a PALOTA-HOLDING Zrt. által készített forgalmi értékbecslés alapján az értékesítésből származó várható bevétel legalább 8.860.000 Ft áfamentes összeg. (lásd 2. melléklet)

4. Szakmai nyilatkozat

PALOTA-HOLDING Zrt.

A Lakás kérelmező falszomszéd részére történő értékesítése javasolt, mert a 2010 júniusa óta üresen álló „lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó”.

Főépítész

A Lakást a KÉSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. A Lakás nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.

A Lakás korszerűsítése az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, ezért annak elidegenítése javasolt.

A Lakás értékesítésnek szakmai és jogi akadályja nincs, azt célszerű a Társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező Kérelmező részére eladni. Kérelmező a Lakás megvásárlását követően azt összenyithatja a már jelenleg is tulajdonát képező szomszédos lakással.

Az önkormányzati vagyonból csak a forgalomképes – üzleti – vagyon idegeníthető el, a Lakás forgalomképes vagyonelem. (lásd 1. melléklet)

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 lakást „árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 14. § (1) bekezdés rögzíti, hogy az „Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a Pénzügyi Bizottság döntése alapján, a nettó 20.000.000,- Ft egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, [...] és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény”.

A Rendelet 15. § (1) és (7) kimondja, hogy lakás „forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik”. A Rendelet 14. § (2) bekezdése szerint lakásgazdálkodási érdekből történő elidegenítés esetén az értékbecslésben rögzített forgalmi érték képezi a tulajdonjog ellenértékét.

3. Lakás működtetésének költségei

A lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	8.860.000 Ft (áfamentes)
Az utolsó hasznosítás (bérbeadás) vége	2010. június
A lakás bruttó érték változása	- 2003-ban 122.941 Ft - 2006-ban 2.416 Ft - 2007-ben 31.644 Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	222.600 Ft/év
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.400.000 Ft
Bérbeadásból várható bevétel	115.200 Ft/év

A lakás korszerűsítése és hasznosítása cca. 2.400.000 Ft összegbe kerülne az Önkormányzat számára, míg a PALOTA-HOLDING Zrt. által készített forgalmi értékbecslés alapján az értékesítésből származó várható bevétel legalább 8.860.000 Ft áfamentes összeg. (lásd 2. melléklet)

4. Szakmai nyilatkozat

PALOTA-HOLDING Zrt.

A Lakás kérelmező falszomszéd részére történő értékesítése javasolt, mert a 2010 júniusa óta üresen álló „lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó”.

Főépítész

A Lakást a KÉSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. A Lakás nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.

A Lakás korszerűsítése az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, ezért annak elidegenítése javasolt.

A Lakás értékesítésnek szakmai és jogi akadályja nincs, azt célszerű a Társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező Kérelmező részére eladni. Kérelmező a Lakás megvásárlását követően azt összenyithatja a már jelenleg is tulajdonát képező szomszédos lakással.

Az önkormányzati vagyonból csak a forgalomképes – üzleti – vagyon idegeníthető el, a Lakás forgalomképes vagyonelem. (lásd 1. melléklet)

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 lakást „árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 14. § (1) bekezdés rögzíti, hogy az „Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a Pénzügyi Bizottság döntése alapján, a nettó 20.000.000,- Ft egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, [...] és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény”.

A Rendelet 15. § (1) és (7) kimondja, hogy lakás „forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik”. A Rendelet 14. § (2) bekezdése szerint lakásgazdálkodási érdekből történő elidegenítés esetén az értékbecslésben rögzített forgalmi érték képezi a tulajdonjog ellenértékét.

Figyelemmel a fentebb leírtakra, javaslom tárgyi Lakásnak 8.860.000 Ft áfamentes áron Kérelmezőnek történő elidegenítését.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.


Az állami 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.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján „a beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítése” mentes az adó alól.

A Kérelmező kérelme – 3. melléklet – a Jegyzői Irodán megtekinthető.

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

Budapest, 2020. november 26.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

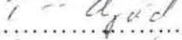
1. Mellékletek:

1. Dugonics utca tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Dugonics utca PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékbecslése
3. Dugonics utca vételi kérelme

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2020. november 26. Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2020. november 26. Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2020. november 26. 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, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics utca szám alatti, lakás megnevezésű, 24 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 8.860.000 Ft, azaz nyolcmillió-nyolcszázhatvan ezer forint áfamentes áron értékesíti (lakcím: .) részére.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. március 31. az adásvételi eljárás lefolytatására az értékesítést követő negyedév vége az önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésre

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §, (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés;
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdés;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (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) pont, 8. § a) pont, 14. § (1)-(2) bekezdés, 15. § (1) és (7) bekezdés;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!



Figyelemmel a fentebb leírtakra, javaslom tárgyi Lakásnak 8.860.000 Ft áfamentes áron Kérelmezőnek történő elidegenítését.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

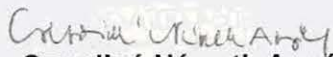
Az állami vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján „a beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítése” mentes az adó alól.

A Kérelmező kérelme – 3. melléklet – a Jegyzői Irodán megtekinthető.

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

Budapest, 2020. november 26. „.....”


Csárdi Németh Angéla
polgármester

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: 8000004/326837/2020

2020.11.18

BUDAPEST XV.KER.

Belterület helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Dugonics utca

"felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	24	1 0	12/100	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113458/1/2000/00.04.10

jogcím: 1991. évi. KXXIII. 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 szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

A/2

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Dugonics utca			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó:
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 24		
L 04		közös tulajdoni hányada:	12/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	12/100			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs			1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	14.4	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	6.3	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	1.7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.2
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 :	23.6	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	23.6	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

A/2

L

A lakás értékei

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	157 001
L 43	Becsült érték	2004	2 426 941
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 30

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

A/2

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 122 941	122 941
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 416	125 357
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 31 644	157 001

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



2020. július 17. / 2020. iktatószámú előterjesztés 2. sz. melléklete

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.

Érk. szám	28657	2020
Érk. dátum	2020 JÚL 21.	

- Normál postai küldemény
 Tértivevényrel
 Könyvön keresztül kézbesítve
- Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezü átvétel

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal**

Jegyzői Iroda

Herczeg István

vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.számunk: /2020.

2/200-2/2020

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 665-5/2020.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST
Dugonics utca**

Adatok és szakmai vélemény döntés-előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: **Budapest XV. kerület Dugonics utca**

Hrsz:

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

Alapterülete: **24 m²** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **12/100**

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

A társasházi lakóépületekben **7 lakás és 1 helyiség van**, az ingatlanhoz **754 m² földterület** tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **5 lakás és 1 helyiség van**, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **73/100**

Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.

Az ingatlan ismertetése: A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglá sávalapozással, téglá teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregteretű, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A lakás 2010. június óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó. Felújítása kis alapterülete miatt nem gazdaságos, a szomszédos lakáshoz csatolása célszerű.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidjak

18 550.-Ft./hó x 12 hónap = 222 600.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: (100.000.-Ft/m²) = 2 400 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

24 m² x 400.-Ft/m²/hó x 12 hó = 115 200.-Ft/év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 10 330.-Ft/m² x 12 hó = 123 960.-Ft/év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: -8 760.-Ft/év

A lakás nem termel hasznot.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését a részére.

Budapest, 2020. július 17.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS AKTUALIZÁLÁS

Budapest XV. kerület, Dugonics utca ^a alatti,
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról

2020. július 17-én készült értékbecsléshez

Az értékelt ingatlan állapotában, körülményeiben, és a környéken kialakult árszínvonalban az eltelt időben az értéket módosító változás nem történt. A megállapított forgalmi értéket fenntartjuk.


A megállapított érték:

8.860.000,-Ft azaz Nyolcmillió-
nyolcszázhatvanezer forint.


Budapest, 2020. november 11.

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Szurányi utca 44.
CÉGINFŐTARTÓ


Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

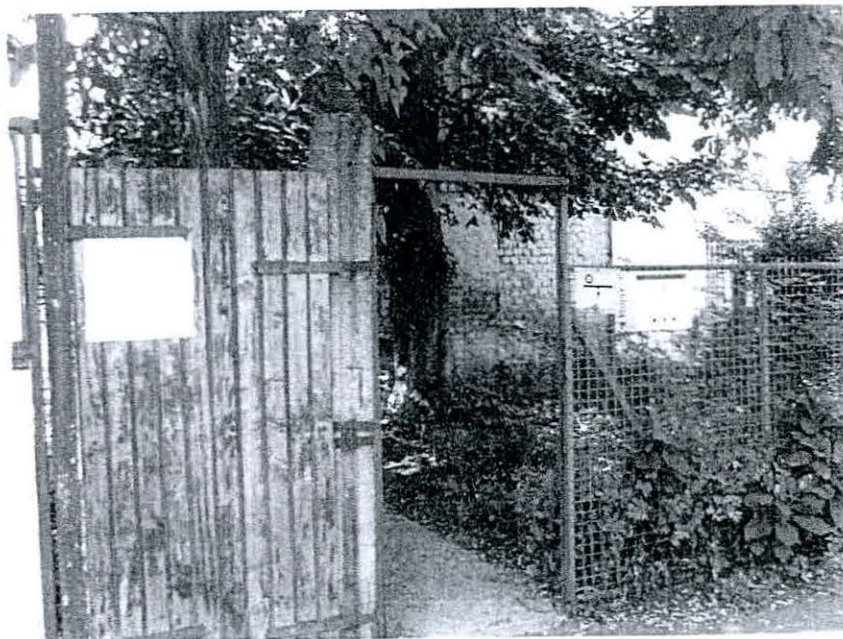

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Dugonics utca . sz. alatti,
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, 2020. július

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	
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	Az ingatlan 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, Dugonics utca

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV.

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

8.860.000,-Ft azaz Nyolcmillió-
nyolcszázhatvanezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2020. június 29.

Az értékelés fordulónapja:
2020. július 17.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRT Szabados András
1156 Budapest, Szarazmad u. 43. felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
ÉRTÉKBECSLÉS 01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dugonics utca 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 Újfalva részén, a Dugonics utca Beller Imre utcai sarkához közel, 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejárattal udvari lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai 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 mérete: 754 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcáfronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglasávalapozással, téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű, az utcáfronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dugonics utca

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület
tulajdoni hányada: 12/100
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: lakás
övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú beépítésű terület)
a telek területe: 754 m²
tulajdoni hányadra eső telekterület:
90,5 m²
ingatlan alapterülete: 24 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. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos lakás. A lakás négy helyiségből áll. Helyiségei:

szoba	14,40 m ²
konyha	6,30 m ²
fürdő	1,74 m ²
WC	1,16 m ²
összesen:	23,60 m ²
kerekítve:	24 m ²

A falak vakoltak, mézsfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablak fa szerkezetűek. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt. 2010. júniusa óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó. Felújítása kis alapterülete miatt nem gazdaságos, a szomszédos lakáshoz csatolása célszerű.

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.

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az ingatlan típusa, mérete, elhelyezkedése alapján megállapítható, hogy hasonló ingatlanok megfelelő számban cserélnek gazdát. Összehasonlító adatként hasonló adottságú 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 lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Eladási árak önkormányzati tulajdonú lakások elektronikus pályázat útján történő értékesítése alapján:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Adria utca	22	353	0	0	353
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	39	324	0	0	324
Bp. XV. Eötvös utca	27	419	0	0	419
Bp. XV. Klebelsberg Kúnó utca	21	395	0	0	395
Bp. XV. Rádda Barnen utca	33	355	0	0	355
Átlag:					369

Az Adria utcai lakás: üres önkormányzati lakás, nyilvános árverésen elkelt, az adásvételi szerződés 2019.08.29. napján kelt.

A Bethlen Gábor utcai lakás: üres önkormányzati lakás, nyilvános árverésen elkelt, az adásvételi szerződés 2019.08.21. napján kelt.

Az Eötvös utcai lakás: üres önkormányzati lakás, nyilvános árverésen elkelt, az adásvételi szerződés 2019.10.04. napján kelt.

A Klebelsberg Kúnó utcai lakás: üres önkormányzati lakás, nyilvános árverésen elkelt, az adásvételi szerződés 2019.10.04. napján kelt.

A Rádda Barnen utcai lakás: üres önkormányzati lakás, nyilvános árverésen elkelt, az adásvételi szerződés 2019.06.24. napján kelt.

A pályázat útján elkelt lakások mind rossz műszaki állapotú, régóta üresen álló, teljes felújítást igénylő lakások, hasonlóan az értékelés tárgyát képező lakással.

Az alapár: 369 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igényel. A vízszigetelés hiánya miatt felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők: -

-

Értékmódosító tényezők összesített hatása 0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$24 \text{ m}^2 \times 369.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 8.856.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **8.860.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-nyolcszázhatvanezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

8.860.000,- Ft azaz Nyolcmillió-nyolcszázhatvanezer forint.

A Bp. XV. Dugonics utca _____ alatti _____
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

8.860.000,-Ft azaz Nyolcmillió-nyolcszázhatvanezer 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, 2020. július 17.

Készítette:

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

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:



Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
 Budapest, NYV, Bonyhádi utca 1590 Budapest, Ft 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8029094/153327246-1
 2020. június 29.

BUDAPEST XV. KER.
 Földterület: 80547/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST NYV. KER.	Dugonics utca 41	Belsőhatár sávja	*Földhivatal alatt*
I. RÉSZ			
1. Az egyeb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szemes hányad
megnevezés	m ²	egység föl	tulajdoni forma
			örökös jogviszony
Létesítés határozat: 113458/1/2000/00 04 10	04	1 0	12/100
1. bejegyzés határozat: 113458/1/2000/00 04 10			
Fennmaradás			
Az alapító okirat szerinti hozzátartozó nyilatkozatának			
II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad 1/1			
bejegyzés határozat, esztergomi ide: 113458/1/2000/00 04 10			
jogviszony: 1991. évi XXXVIII. tv. 107506/1992 06 26			
jogállás: örökös tulajdon			
név: NYV. KER. BUDAPESZTNYV. KER.			
cím: 1153 BUDAPEST NYV. KER. Bonyhádi utca 41-1			
III. RÉSZ			
NEM TARTALMAZ ESZÉGVESZT			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

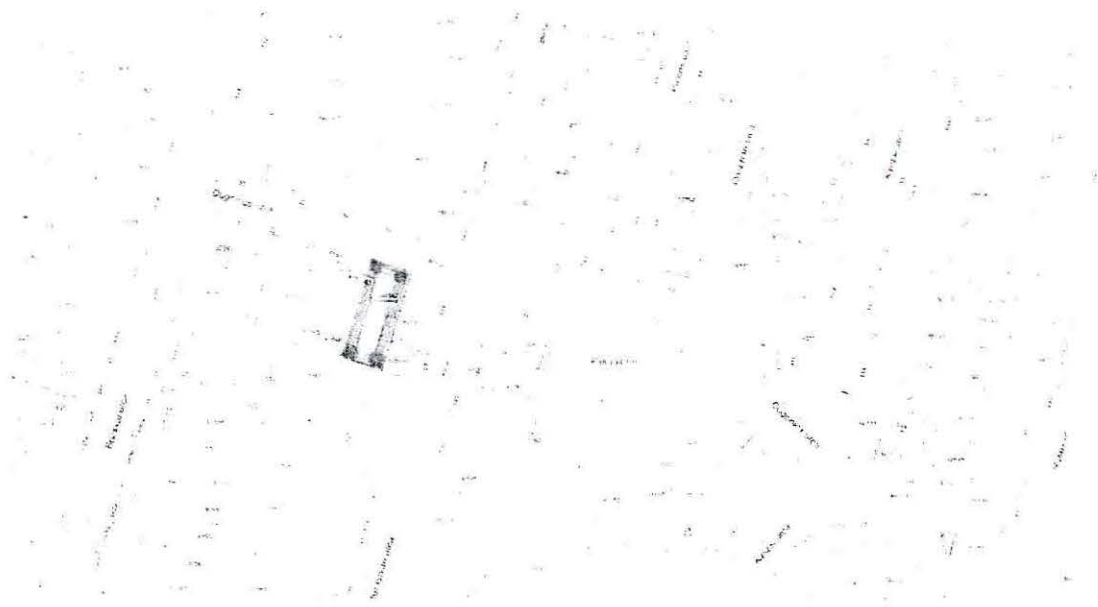
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

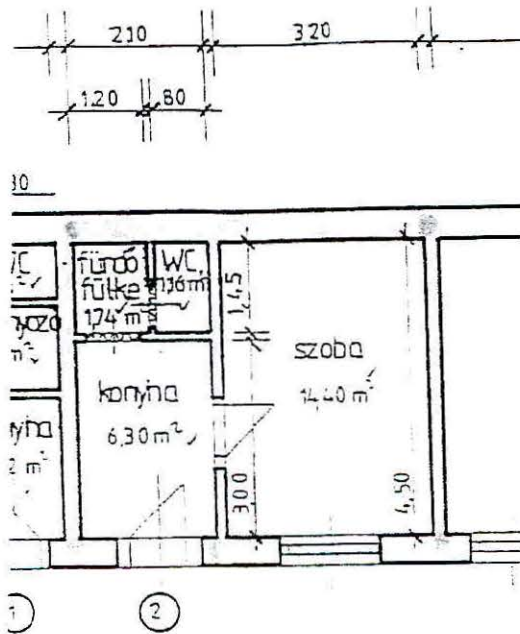
<https://www4.takamet.hu/tullap/S0404202006291710598r8grqqpvfQq-153327246-1-...> 2020.06.29.

1.1.1. sz. alrajz
 1:50 méretarány, 1/2000. évi módosításokkal

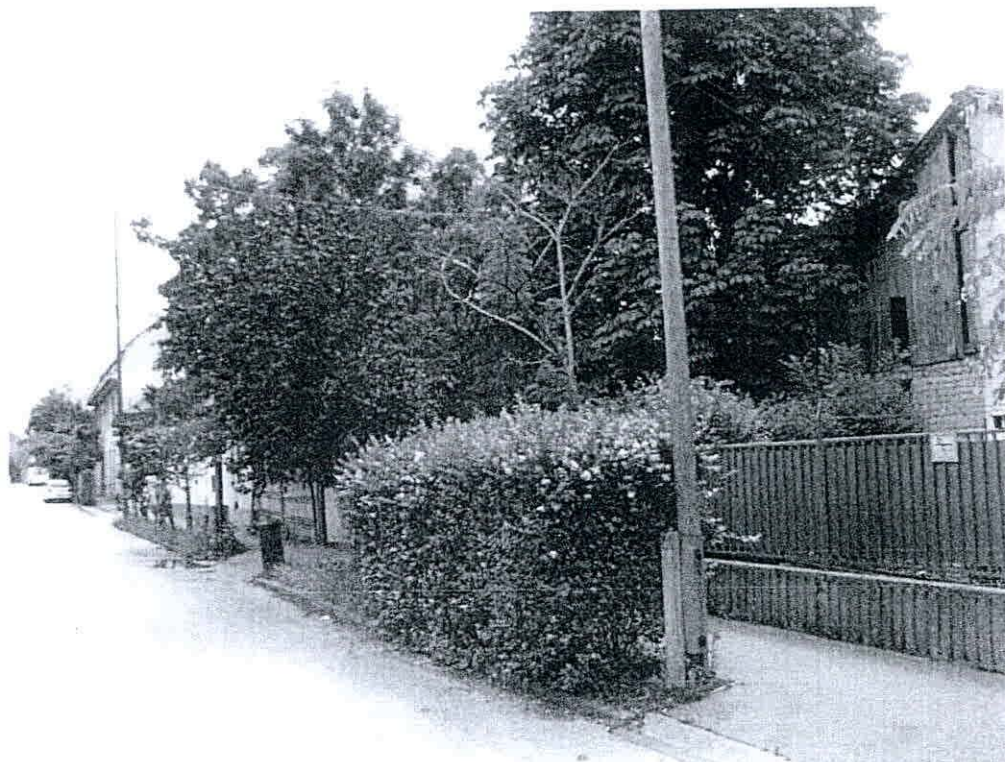
térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:

A lakás:

