

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. szám „B” épület alatti ingatlanok
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Javahagyott előterjesztés
2022. MAJ 12.
Átvette: 

A 2022. évi költségvetés teljesítéséhez szükségessé vált egyes, nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzati tulajdonú, üzleti célú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A cél teljesítése érdekében az alábbi ingatlan elidegenítésére teszek javaslatot.

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90143/0/B/5 és 90143/0/B/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Régi Fóti út 50. B épület fsz. 6. és fsz. 10. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes, Önkormányzatunk 1/1 arányú tulajdonában álló lakások kerülnek elidegenítésre, melynek következtében az ingatlanon megszűnik az önkormányzati tulajdon.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti –együttes értéke 18.350.000 Ft.

Könyvszerinti érték 10.636.832,-Ft (ebből: 7.256.809,- telek, 3.202.951,- épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/7
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	62/287
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	32/287, 30/287
Megnevezés	Lakás ingatlanok
Telek területe	1292 m ²
Építés éve	1870-s évek
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	vályogtéglá
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/O-3
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS	

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közéltőleg szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű.

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtéglá teherhordó szerkezettel utcafrontonra,

járdavonalra és oldalhatárra épült, alápincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület. A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alápincézett, földszintes, magastetős (ebben található az értékelés tárgyát képező lakások). Az értékelés tárgyát magába foglaló „B” épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, terméskőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkázva, nádazva, vakolva. Az alacsony belmagasságba (2,40 m) a gerendák belógnak. A tetőszék kétállószerű nyeregterítő, udvari szárnyakon félnyeregterítő cserép fedéssel.

Régi Fóti út 50. fsz. 6. sz. lakás

A fszt 6. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 90143/0/B/5
Cím	Régi Fóti út 50. B épület fsz. 6.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Lakás területe	32 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiség: - szoba - konyha - előszoba - fürdő+wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Teljes felújítást igényel.
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

A földszint 6. sz. lakás 32 m²-es, komfortos. A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek megfelelő állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel.

A fsz. 6. lakás pénzügyi paraméterei

Földterület forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	8.990.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 44.902,- Ft 2006-ban + 2.169,- Ft 2006-ban + 436.254,- Ft 2008-ban + 3.478.580,- Ft 2010-ben + 46.566,- Ft 2016-ban + 242.170,- Ft
Ingtatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.256.809,- Ft
Ingtatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	3.745.450,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	3 091 950,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 28.**

A fszt. 6. szám alatti lakás állapota, komfortfokozata sem műszakilag, sem esztétikailag nem felel meg korunk elvárásainak.

Összegezve elmondható, hogy a lakás – annak rossz műszaki állapota, kis alapterülete miatt – elidegenítése javasolt.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- a lakás jelen állapotában nem lakható, leromlott állapotú, teljes felújítást igényel.

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25 %-os értéket. Új lakás rendeltetési egység a telken nem alakítható ki. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. A Tkr. szerint az ingatlan védett településrészben helyezkedik el, ahol átépítés, felújítás során a 71.§, 73.§ előírásai betartandók. **Az ingatlan elidegenítését javaslom.**

Régi Fóti út 50. fsz. 10. sz. lakás

A fsz. 10. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90143/0/B/9
Cím	Budapest XV. Régi Fóti út 50. fsz. 10.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	30 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A lakás karbantartott állapotú.
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

A földszint 10. sz. lakás 30 m²-es, összkomfortos. A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok karbantartott állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek megfelelő állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés

tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása kombicirkóval történt. A lakás karbantartott állapotú.

A fsz. 10. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	9.360.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 140.870,- Ft 2006-ban + 6.805,- Ft 2009-ben + 101.250,- Ft 2010-ben + 43.655,- Ft
Ingtatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.256.809,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	3.511.359,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	111.001,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 28.**

A fsz. 10. szám alatti lakás elidegenítésével az ingatlanon megszűnik az önkormányzati tulajdon.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja.
Főépítész nyilatkozata
<i>A telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25 %-os értéket. A rendelkezésünkre álló alaprajz szerint a fsz.10. lakás részben építési helyen kívül van, annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. Új lakás rendeltetési egység a telken nem alakítható ki. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. A Tkr. szerint az ingatlan védett településrészen helyezkedik el, ahol átépítés, felújítás során a 71.§, 73.§ előírásai betartandók. Az ingatlan elidegenítését javaslom.</i>

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 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...] egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

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) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra [...] nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2022. május „12.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 6. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 6. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 6. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 10. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 10. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Régi Fóti út 50. fsz. 10. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. május 11.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. május 11.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2022. május 12.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90143/0/B/5, helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. fsz. 6. szám alatti, 32 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakás ingatlant 8.990.000 Ft, azaz nyolcmillió-kilencszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.
Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. május 18. (döntésre)

2022. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90143/0/B/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. fsz. 10. szám alatti, lakás megnevezésű, 30 m² per-, teher- és igénymentes ingatlant 9.360.000 Ft, azaz kilencmillió-háromszázhatvanezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztésben szereplő valamennyi ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.
Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. május 18. (döntésre)

2022. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. 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, 5. § (1) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 14. § (1) bekezdés, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 MÁJ 11.
Átvette: 

örvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 MÁJ 11.
.....hón



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/136543/2022
2022.04.27

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90143/0/B/5 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. Földhaszn. ajtó:6. Felülvizsgálat alá

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személy hányad	tulajdoni hányad
lakás	32	1 0	32/207	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Tárhelyezés

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv tulajdonára került kiadásra.

TULAJDONI LAP VEGYE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

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 :	1292
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:		%; 33.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
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	2022	7 256 809
F 18	Becsült érték	2022	7 256 809

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 22 121 561	22 121 561
F 17.2	Bruttó érték változás	2021	+ 0	22 121 561
F 17.3	Bruttó érték változás	2022	- 14 864 752	7 256 809

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

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, házsám:	Régi Fóti út 50	
I 05		Út, utca, házsám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² :	1292
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 :	2
I 13	Műemléki és természeti védetség:		Nincs védetség	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

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

/

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:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		11 800 030
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		19 089 802
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám 90143

B/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Régi Főti út 50		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	32
L 04		közös tulajdoni hányada:	32/287	
L 05	A lakásból résztulajdon:		32/287	
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:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	16.2
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 :	4.1
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.1
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:	1	L 35	m ² :	3.8
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 :	32.2
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	32.2

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám 90143

B/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	4 250 641
L 43	Becsült érték	2016	7 764 218
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám 90143

B/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 44 902	44 902
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 169	47 071
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 436 254	483 325
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 3 478 580	3 961 905
L 42.5	Bruttó érték változás	2010	+ 46 566	4 008 471
L 42.6	Bruttó érték változás	2016	+ 242 170	4 250 641

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Palota-Holding Zrt.

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

Ingtatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási referens részére

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3.

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtatlan címe: Budapest xv. kerület	Régi Fóti út 50. földszint 6.	Hrsz: 90143/0/B/5
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	32/287
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
32 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
9	0	1292	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	62/287

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló „B” épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, terméskőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállószerű nyeregteretű, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedése.

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek megfelelő állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel.

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

Budapest, 2022. április május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 6. sz. alatti,
90143/0/B/5 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. 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: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 6.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 90143/0/B/5

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**8.990.000,-Ft azaz Nyolcmillió-
kilencszázkilencvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. április 26.

Az értékelés fordulónapja: 2022. április 28.

Az értékelés érvényessége: Egy év

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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 90143/0/B/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Régi Főti út 50. szám földszint 6. 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 értékelés 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 Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Régi Fóti úton (5), a Rákos úton (96, 124, 296) és a Szentmihályi úton (196, 225, 231) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált lakás az ingatlan udvarán álló lakóépületben található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, kerti (udvari) bejáratú, utcai tájolású lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Régi Fóti út ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és kismértékű gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közelítőleg szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1292 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló „B” épület hagyományos hosszfófalas téglalap építésű. Alapozása vélhetően téglatermésű sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, terméskőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállószerű nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető cserép fedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Régi Főti út 50. földszint 6.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 90143/0/B/5
tulajdoni hányada:	32/287
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/O-3
a telek területe:	1292 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	
	144,1 m ²
ingatlan alapterülete:	32 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

A lakás 32 m²-es komfortos lakás, négy helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	16,20 m ²	
	konyha	8,10 m ²	
	előszoba	4,16 m ²	
	fürdő + WC	3,77 m ²	
	összesen:	32,23 m ²	kerekítve: 32 m ²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempevel fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok lelakott, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek megfelelő állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel.

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, felújítást igénylő.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			312

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értécsökkentő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés -10 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -10%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$32 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 = 8.985.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **8.990.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-kilencszázkilencvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

8.990.000,- Ft azaz Nyolcmillió-kilencszázkilencvenezer forint.

A Bp. XV. Régi Fóti út 50. földszint 6. szám alatti 90143/0/B/5
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**8.990.000,-Ft azaz Nyolcmillió-
kilencszázkilencvenezer 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.

Budapest, 2022. április 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/136858/2022
2022.04.27

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90143/0/B/5 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. földszint, ajtó 6. *Észlelvizsgálat alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szobai egység/E4i	szobai hányad	tulajdoni hányad
Lakás	32	1	0	32/297	örökös tulajdon

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 106396/1/1998/90.09.21

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 106396/1/1998/90.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti Észlelvizsgálat

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORM. NYELV

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

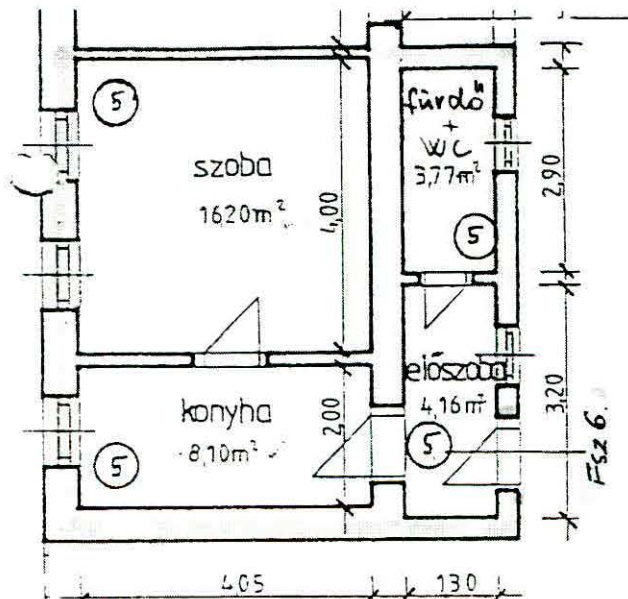
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320220427130127Fq-142551827-1-142551833....> 2022.04.27.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



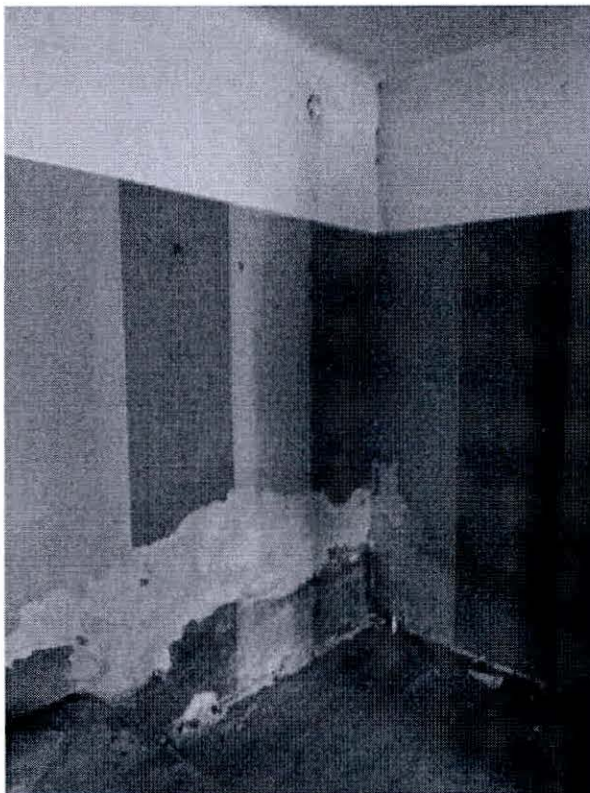
A lakás:













a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/136S49/2022
2022.04.27

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90143/0/3/9 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Feti út 50. Evidéncia. ajtó:10. *Felülvizsgálat al

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
megnevezés		egész/Efél		
Lakás	30	1 0	30/207	önkormányzat

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02
1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21
Társaaház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, ékeztési idő: 186396/1/1998/98.09.21
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM CATERING BEJEGYZÉS

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv működésére került kiadásra.
TULAJDONI LAP VEKIM

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

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"/>	1292
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:		33.0
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:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
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	2022	7 256 809
F 18	Becsült érték	2022	7 256 809

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 22 121 561	22 121 561
F 17.2	Bruttó érték változás	2021	+ 0	22 121 561
F 17.3	Bruttó érték változás	2022	- 14 864 752	7 256 809

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám:

90143

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, házsám:	Régi Fóti út 50		
I 05		Út, utca, házsám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha :	m ² :	1292
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 :		2
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség		1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám: 90143

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		11 800 030
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		19 089 802
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám 90143

B/9

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Régi Főti út 50			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 10.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :		30
L 04		közös tulajdoni hányada:	30/287		
L 05	A lakásból résztulajdon:	30/287			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1	
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Gázboyler		4	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	17.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m ² :	9.2	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:			m ² :			
L 34	Tároló helyiség:	db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:			m ² :			
L 37	Egyéb helyiség:	db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:			m ² :			
L 40	A lakás területe összesen:			m ² :		30.4	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:			m ² :		30.4	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám 90143

B/9

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	292 580
L 43	Becsült érték	2010	4 068 775
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tûrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 258

Helyrajzi szám 90143

B/9

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 140 870	140 870
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 6 805	147 675
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 101 250	248 925
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	+ 43 655	292 580

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 Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos
vagyongazdálkodási referens részére
BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.

Hív.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Régi Fóti út 50. földszint 10.	Hrsz: 90143/0/B/9
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	30/287
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
30 m²	1	0	összkomfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
9	0	1292	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	62/287

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtéglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézett, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló „B” épület hagyományos hosszfőfalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, terméskőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállószerű nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedesse.

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok karbantartott állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek megfelelő állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása kombicirkóval történt. A lakás karbantartott állapotú.

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

Budapest, 2022. április május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 10. sz. alatti,
90143/0/B/9 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. 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: **Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Régi Fóti út 50. földszint 10.**

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 90143/0/B/9

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
**Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára**

A megállapított érték:

**9.360.000,-Ft azaz Kilencmillió-
háromszázhatvanezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. április 26.

Az értékelés fordulónapja:
2022. április 28.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

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 (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 90143/0/B/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Régi Fóti út 50. szám földszint 10. 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 Ófalu részén, a Régi Fóti út Kazinczy utca és Epres sor 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Régi Fóti úton (5), a Rákos úton (96, 124, 296) és a Szentmihályi úton (196, 225, 231) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált lakás az ingatlan udvarán álló lakóépületben található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, kerti (udvari) bejáratú, utcai tájolású lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Régi Fóti út ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és kismértékű gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közelítőleg szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1292 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 2 db lakóház található. Az „A” jelű 1890-ben eredetileg istálló és gazdasági épület rendeltetéssel hagyományos vályogtégla teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült, alapincézetlen, földszintes, magastetős lakóépület (ebben található az értékelés tárgyát képező lakás). A „B” jelű lakóépület 1870-ben hagyományos téglala teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, részben alapincézet, földszintes, magastetős. Az értékelés tárgyát magába foglaló „B” épület hagyományos hosszfófalas téglala építésű. Alapozása vélhetően téglala-terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, terméskőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállószékes nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető cserép fedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Régi Főti út 50. földszint 10.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 90143/0/B/9
tulajdoni hányada:	30/287
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/O-3
a telek területe:	1292 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	135,1 m ²
ingatlan alapterülete:	30 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

A lakás 30 m²-es, összkomfortos, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	17,20 m ²	
	konyha	9,20 m ²	
	fürdő + WC	4,00 m ²	
	összesen:	30,40 m ²	kerekítve: 30 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok karbantartott állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek megfelelő állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása kombicirkóval történt. A lakás karbantartott 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 karbantartott állapotú, részleges felújítást igénylő.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licítérték) vettem figyelembe.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			312

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 312 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

-

Értékmódosító tényezők összesített hatása

0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 9.360.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **9.360.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-háromszázhatvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

9.360.000,- Ft azaz **Kilencmillió-háromszázhatvanezer forint.**

A Bp. XV. Régi Fóti út 50. földszint 10. szám alatti 90143/0/B/9
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**9.360.000,-Ft azaz Kilencmillió-
háromszázhatvanezer 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.

Budapest, 2022. április 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
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: 8000004/136862/2022
2022.04.27

BUDAPEST XV. KER.

Helyterület: 90143/0/B/9 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Régi Főti út 50. földszint, ajtó:10. *Földhasználat al

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	------------------------	--------------	---------------	-----------------

Lakás	30	1 0	10/287	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 121344/1/2001/01.05.02

1. bejegyző határozat: 186396/1/1998/98.09.21

Tárvashas

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 186396/1/1998/98.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti Emlékeztető

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

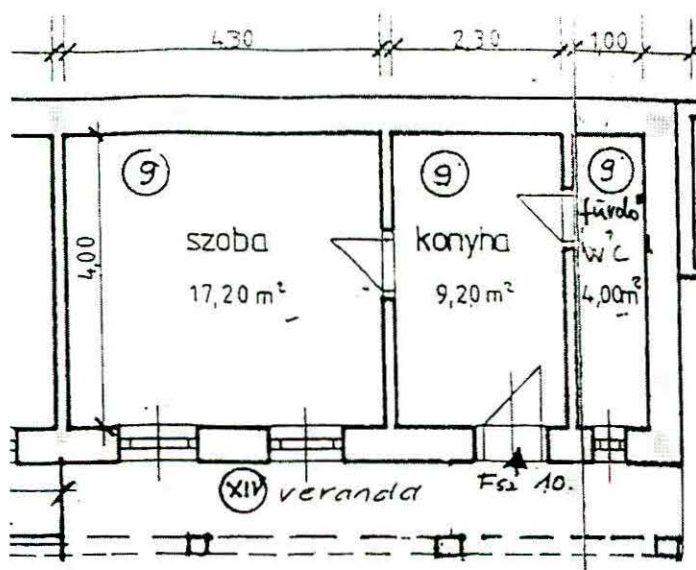
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320220427130127Fq-142551944-1-142551958...> 2022.04.27.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás:

