

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 108. fsz. 5. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



A 2022. évi költségvetési célok teljesítése érdekében az alábbi jellemzőkkel azonosított ingatlan elidegenítésére teszünk javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86980/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Pázmány P. u. 108. fsz. 5. szám alatti, lakás megnevezésű, 31 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlanunk Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanban 11 db lakás található, melyből 6 db van önkormányzati tulajdonban. A fsz. 5. sz. alatti lakás nagyon rossz műszaki állapota miatt régóta üresen áll, alacsony komfortfokozatú, felújításuk magas költségigényű, nem gazdaságos.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke: 9.190.000,- Ft

Könyvszerinti érték 1.342.757,-Ft (ebből: 1.177.178,- telek, 165.579,- épület)

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	6/5
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	195/377
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	31/377
Megnevezés	Lakás és földterület ingatlan
Telek területe	1193 m ²
Építés éve	1901
Épület szintjei	földszint
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS	

A megfelelő méretű és alakú telken álló két épület Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Pázmány Péter utca, Szerencs utcai sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. Parkolás közterületen történik, valamennyi közmű megtalálható a telken.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, udvari félkomfortos lakás.

A **fsz. 5. szám** alatti félkomfortos, három helyiségből álló lakás részletes műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

A fsz. 5. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 86980/0/A/5
Cím	Pázmány Péter utca 108. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Lakás területe	31 m ²
Komfortfokozat	félkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	- 3 helyiség: szoba konyha wc.
Közműellátottság	Jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs.
Állapot	A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

A fsz. 5. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	9.190.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2019.03.25
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +187.072,- Ft 2005-ben +116.090,- Ft 2006-ban +33.269,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	7.404.827,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	1.177.178,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	165.579,- Ft

* A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: 2022. május 23.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.
- A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

Főépítész nyilatkozata

*A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban tizenegy lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A lakás építési helyen belül fekszik, a meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **A lakás elidegenítését javaslom.***

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről 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 versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról 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 értébecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:
(7) bekezdés „Elidegenítéskor az értébecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti 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 és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A lakás fenntartása a magas költség- és felújítási igény miatt az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, elidegenítése a költségmegtakarítás mellett a 2022. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését segíti.

A leírtak alapján a Budapest XV. ker., Pázmány P. u. 108. fsz. 5. szám alatt található lakást 9.190.000 Ft áfamentes induló áron árverés útján javasolom értékesíteni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. június „14...”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Pázmány P. u. 108. fsz. 5. tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Pázmány P. u. 108. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Pázmány P. u. 108. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2022. június ...

Aláírás:.....

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2022. június 14.

Aláírás:.....

4. Jegyzői láttamozás:

2022. június 14.

Aláírás:.....

5. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86980/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Pázmány P. u. 108. fsz. 5. szám alatti, lakás megnevezésű, 31 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes lakás megnevezésű ingatlant **9.190.000 Ft**, azaz kilencmillió - egyszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 22. (döntésre)

2022. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. november 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. § (1) és (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 JÚN 14.
Átvette: 

funkcióssági
felülvizsgálatra érkezett: 

2022 JÚN 14. hó-n

a(z)/...../2022. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163627/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Belterület: 86980/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Eöszmány Péter utca 108. Földhaszn.: ajtó:5. "feldőlvizsgált"
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	eszmái hányad	tulajdoni forma
lakás	31	1 0	31/377	önkormányzat

Bejegyző határozat: 186361/1998/1998.09.21

2. bejegyző határozat: 186361/1998/1998.09.21

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott teljességek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186361/1998/1998.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám: 86980

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakoépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1193
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:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 56.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2017	7 404 827
F 18	Becsült érték	2017	8 793 233

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám: 86980

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 11 543 936	11 543 936
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 1 822 727	9 721 209
F 17.3	Bruttó érték változás	2017	- 2 316 382	7 404 827

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám:

86980

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Pázmány Péter utca 108
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1193
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	2
I 13	Műemléki és természeti 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 - 122

Helyrajzi szám: 86980

/

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési 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	2018		16 542 119
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2018		36 675 555
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	46

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám 86980

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Pázmány Péter utca 108			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	31	
L 04		közös tulajdoni hányada:	31/377		
L 05	A lakásból résztulajdon:	31/377			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3	
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:	Villanybojler		5	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	19.8
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	db:	1	L 27	m ² :	8.4
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 :	2.5
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 :		30.7
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :		30.7

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám 86980

A/5

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	336 431
L 43	Becsült érték	2005	3 248 162
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 122

Helyrajzi szám 86980

A/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 187 072	187 072
L 42.2	Bruttó érték változás	2005	+ 116 090	303 162
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 29 023	332 185
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 4 246	336 431

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 Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Pázmány Péter utca 108. földszint 5.	Hrsz: 86980/0/A/5
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	31/377
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
31 m²	1		félkomfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	0	1193	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
6	0	195/377

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon 2 lakóépület található. Az épületek 1901-ben épültek, oldalhatáron állóan, kis előkerttel, földszintes, magastetős, alapincézetlen kialakítással. A társasházban 11 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló épület téglá sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fődémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű, az utcafronton kontyolt nyeregtetős, az udvari szárnyon félnyeregtetős kialakítású, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari félkomfortos lakás. A lakás három helyiségből áll.

Helyiségei:

szoba	19,80 m ²
konyha	8,38 m ²
WC	2,50 m ²
összesen:	30,68m ²
kerekítve:	31 m²

A kamrából WC helyiség lett kialakítva, de zuhanyozó nem készült. A falak vakoltak, mészfestettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók teljes cserét igénylő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel (olajkályha) történt, melegvíz ellátása elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó..

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

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 108. földszint 5. sz. alatti,
86980/0/A/5 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, 2022. május

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, Pázmány Péter utca 108.
földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86980/0/A/5

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**9.190.000,-Ft azaz Kilencmillió-
egyszázkilencvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. május 19.

Az értékelés fordulónapja: 2022. május 23.

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. 86980/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Pázmány Péter utca 108. szám földszint 5. 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 Újfalu részén, a Pázmány Péter utca Szerencs 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 és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbussz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű félkomfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Pázmány Péter utca ezen szakaszán átlag alatti 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, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek mérete: 1193 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon 2 lakóépület található. Az épületek 1901-ben épültek, oldalhatáron állóan, kis előkerttel, földszintes, magastetős, alapincézetlen kialakítással. A társasházban 11 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló épület téglalap alapozással, hagyományos hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fűdémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű, az utcafronton kontyolt nyeregtetős, az udvari szárnyon félnyeregtetős kialakítású, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Pázmány Péter utca
108. földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86980/0/A/5

tulajdoni hányada: 31/377

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 1193 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

98,1 m²

ingatlan alapterülete: 31 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)
bejárátú udvari félkomfortos lakás. A lakás három helyiségből áll. Helyiségei:

szoba	19,80 m ²
konyha	8,38 m ²
WC	2,50 m ²
összesen:	30,68 m ²
kerekítve:	31 m²

A kamrából WC helyiség lett kialakítva, de zuhanyozó nem készült. A falak vakoltak, mészfestettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók teljes cserét igénylő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtéssel (olajkályha) történt, melegvíz ellátása elektromos kézi vízmelegítővel. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített hasonló állapotú kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

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 Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti 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 régóta üresen áll, teljes felújítást igényel. A vízszigetelés hiánya miatt felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.

Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők:

- félkomfortos lakás: - 5%

Értékmódosító tényezők összesített hatása - 5%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$31 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 9.188.400,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **9.190.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-egyszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

9.190.000,- Ft azaz **Kilencmillió-egyszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Pázmány Péter utca 108. földszint 5. szám alatti
86980/0/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**9.190.000,-Ft azaz Kilencmillió-
egyszázkilencvenezer 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. május 23.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatala Főosztály
Budapest, XV. Bercsényi tér 5 1596 Budapest, Pf. 101

Cím: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163627/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Belsőterület: 86980/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Pázmány Péter utca 108. földszint ajtó 5 *felülvezető

ÉRRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni form.
------------	---------	--------------	----------------	-----------------

lakás	31	1 0	31/377	újkörny. utca
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 106361/1998/1998.09.21

2. Bejegyző határozat: 106361/1998/1998.09.21

Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek.

ÉRRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 106361/1998/1998.09.21

Jogcímsz.: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

Jogállás: tulajdonos

Név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

ÉRRESZ

NEVEZÉSTARTALOM: BUDAPEST XV. KER.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

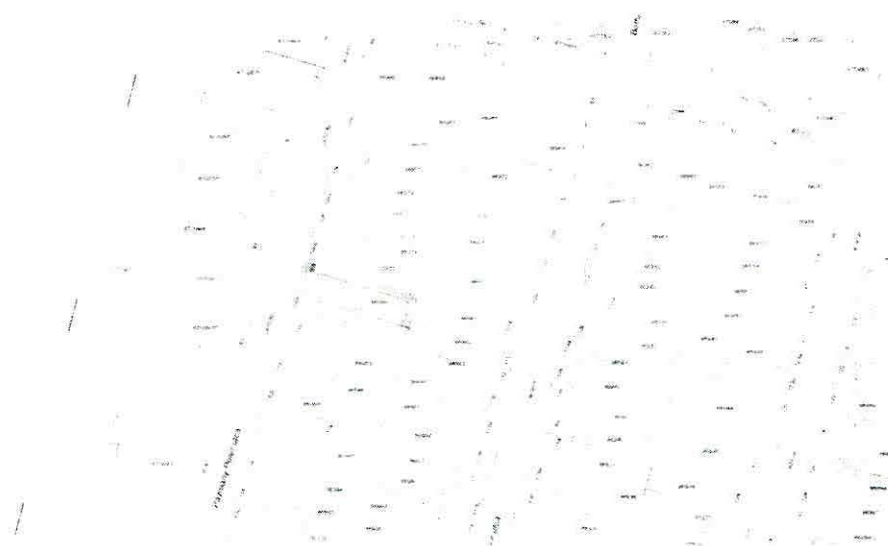
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

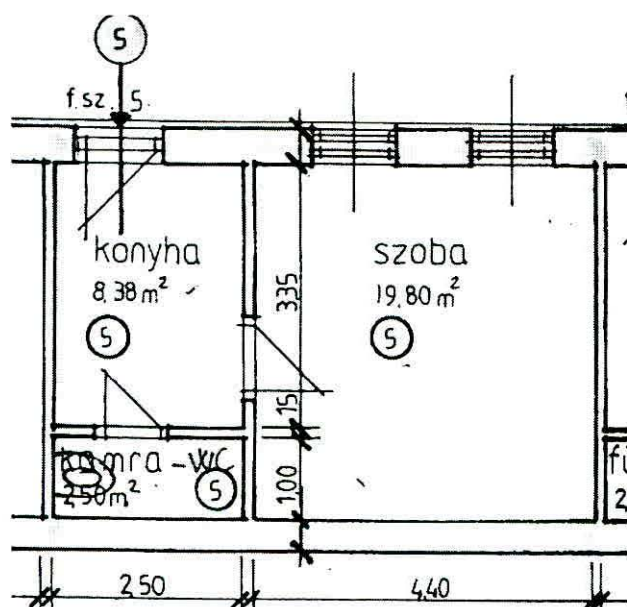
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220517143029kq-160456786-1-160456801....> 2022.05.17.

térkép:



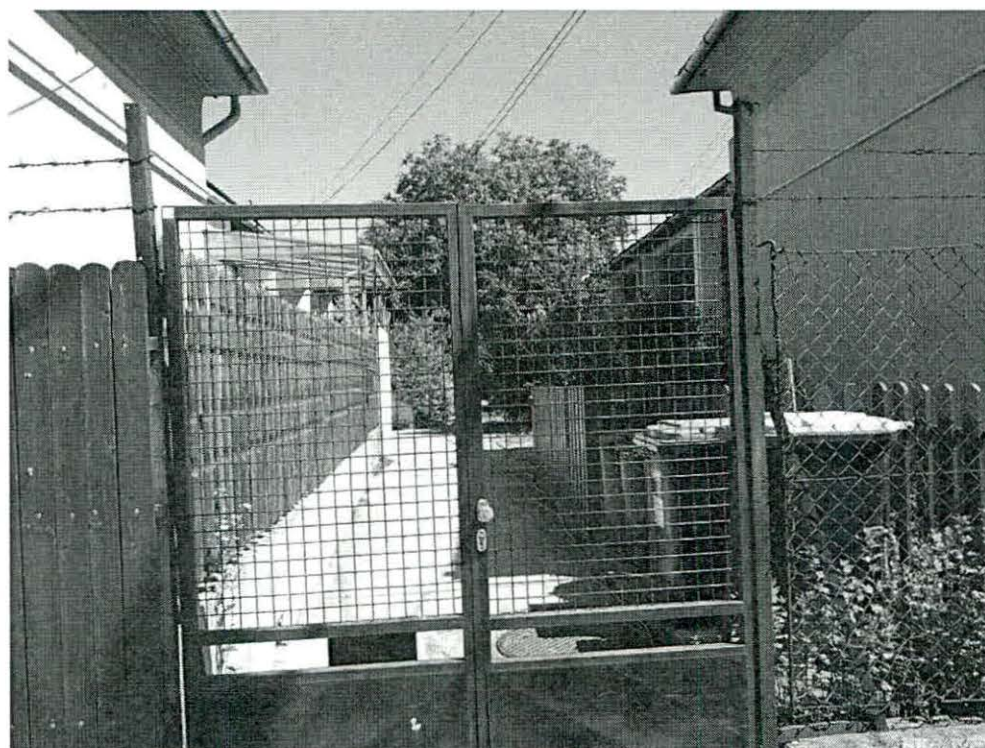
lakás alaprajza:



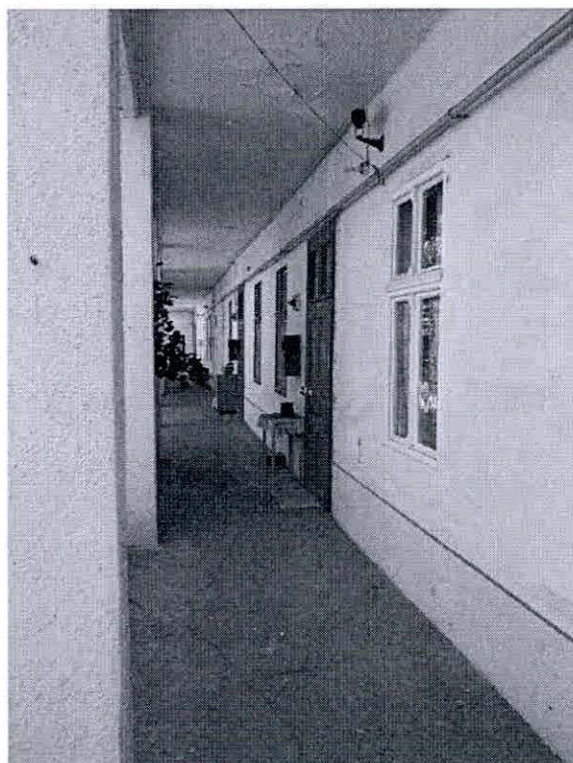
Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás:

