

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 151. fsz. 7. szám alatti ingatlan
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80406/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 151. fsz. 7. szám alatti lakás vétele iránt 2022. augusztus 31-én szándéknyilatkozatot nyújtott be a fsz. 10. szám alatti lakás haszonélvezeti joggal rendelkező lakója, Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) közeli hozzátartozó részére lakhatás biztosítása céljából.

Az ingatlan korábbi bérlőjének bérleti joga felmondásra került, miután a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály 2022. május 23-án és augusztus 5-én lefolytatott környezettanulmánya során megállapították, hogy nem használták rendszeres, életvitelszerű tartózkodásra. Bérlő a lakást 2022. szeptember 26-án leltár szerint leadta.

Az ingatlanon 10 db lakás található, melyből 2 db önkormányzati tulajdonú.

Az önkormányzati osztulajdoni hányad 58/332.

Értékesítésre javasolt tulajdoni hányad 29/332.

Értékesítést követően az Önkormányzat tulajdoni hányada 29/332.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bethlen Gábor utca Wysocki utcai sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke **15.040.000 Ft.**

Könyvszerinti érték 1.553.696 Ft (ebből: 1.264.121 Ft telek, 289.575 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 151. fsz. 7. ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/8
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Megnevezés	lakás
Telek területe	1206 m ²
Építés éve	1920.
Épület szintjei	földszintes, magastetős, részben alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

A fsz. 7. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80406/0/A/6
Cím	Budapest XV., Bethlen G. u. 151. fsz. 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	29 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - zuhany + wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	bérlő által felújított, karbantartott, újszerű
Parkolás	közterületen

A fsz. 7. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	15.040.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.09.26.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +33.405 Ft 2006-ban +1.679 Ft 2013-ban +325.418 Ft
Ingalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.528.241 Ft
Ingalanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	1.264.121 Ft
Épület könyvszerinti értéke	289.575,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. június 24.**

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, udvarra néző szobákkal rendelkezik. A burkolatok az egész lakásban a bérlő által felújítottak, újszerű állapotúak. A lakásban a falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. A külső ajtó és ablakok műanyag szerkezetűek, újszerű állapotúak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás állapota a bérlő által felújított, karbantartott, újszerű.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Gazdasági számítás alapján, valamint, mivel az önkormányzati tulajdon kisebbségben van a társasházban, az **elidegenítést javasoljuk.**

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapot ezt meghaladja, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke nem haladja meg az építési övezetben megengedett 40%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatokból megállapítható, hogy a lakás építési helyen kívül fekszik, annak bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. Felhívjuk a figyelmet, hogy építési helyen kívül eső épületrész csak korlátozottan bővíthető a KÉSZ idevonatkozó előírásai szerint. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges.

A lakás elidegenítését javaslom.

A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak nincs elővásárlási joguk.

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”, illetve

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész 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 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 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 a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése szerint „Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből [...] a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, [...] és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.”

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 leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a Bethlen Gábor utca 151. fsz. 7. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti 15.040.000 Ft áfamentes áron a házban haszonélvezeti joggal rendelkező Puporka Ágnes részére történő elidegenítését.

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

Budapest, 2022. október „14...”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Bethlen G. u. 151. fsz. 7. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bethlen G. u. 151. fsz. 7. vételre vonatkozó vevői nyilatkozat
3. számú melléklet: Bethlen G. u. 151. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
4. számú melléklet: Bethlen G. u. 151. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. október 13.

Aláírás:  

3. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály

2022. október 14.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás:

2022. október 15.

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, 80406/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 151. fsz. 7. szám alatti lakás megnevezésű, 29 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 15.040.000 Ft, azaz tizenötmillió-negyvenezer forint áfamentes áron Puporka Ágnes (szül: [redacted], an.: [redacted]) részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adás-vételi szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. október 19. (döntésre)

2022. december 31. (az adás-vételi szerződés megkötése)

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. § (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 13. § (6) bekezdés, 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 14. § (1) bekezdés, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 OKT 14.
Átvette: 

felülvizsgálatra érkezett:.....

11

2022 OKT 14. hó-n

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/205666/2022

2022.06.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80406/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 151. földszint. ajtó:7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás	29	1 0	29/332	önkormányzat

Bejegyző határozat: 129741/1/1998/1998.06.08

1. bejegyző határozat: 129741/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 129741/1/1998/98.06.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 103

Helyrajzi szám: 80406

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"/>	1206
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:	Zárt sorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		49.0
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:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
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	2019	2 528 241
F 18	Becsült érték	2019	2 528 241

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 103

Helyrajzi szám: 80406

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 012 892	5 012 892
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 2 484 651	2 528 241

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.OKT.12.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 103

Helyrajzi szám:

80406

Jogi rendezettség: 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:	Bethlen Gábor utca 151
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1206
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 :	1
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

I 17	Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálog jog biztosítására	/ 2004
------	---	--------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 103

Helyrajzi szám:

80406

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		3 260 394
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		8 879 492
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 103

Helyrajzi szám: 80406

A/6

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 151		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 7.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	29
L 04		közös tulajdoni hányada:	29/332	
L 05	A lakásból résztulajdon:	29/332		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	19.6	
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 :	7.7	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :		
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :		
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	29.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	29.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 103

Helyrajzi szám: 80406

A/6

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2013	360 502
L 43	Becsült érték	2013	3 113 823
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 103

Helyrajzi szám: 80406

A/6

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 33 405	33 405
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 1 679	35 084
L 42.3	Bruttó érték változás	2013	+ 325 418	360 502

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Vételi módok nyilvántartás

Alulírott Papposka Ágnes szüli:a.u.

80106/01A/6

Lakcím:

m. alatti lakos használatára vételi módok nyilvántartásomat teszem.

MSZ. Bethlen Gábor ut. 151. sz. 7. nemi
önkormányzati lakásra.Tudomásomra keltt hogy hamarosan
megjárnak. És egyösszeben megkötözzön
vadászati az önkormányzattal.

2022. 08. 31.

Papposka Ágnes

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4		
Iktatószám 2/381-1/2022		
2022. SZEPT 01.		
Előszám:	Melléklet	Ügyintéző
	- db	N.L.

**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.

- | | |
|--|--|
| <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: 5/2260-2/2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Népjóléti és Intézményfelügyeleti
Főosztály
Lakásosztály**

**BUDAPEST
Száraznád utca 4-6.**

Tárgy: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
151. földszint 7. sz. alatti lakás elidegenítésére
szakmai állásfoglalás

ügyiratszámuk: 5/2260-2/2022

ügyintézőjük: dr. Kálucz Nóra Judit

Tisztelt Dr. Visnyay Noémi Osztályvezető Asszony!

Hivatkozva 2022. április 20-án kelt, 5/2260-2/2022 ügyiratszámú, Részvénytársaságunkhoz címzett megrendelésükre küldöm az elidegenítés előterjesztéséhez készített szakmai állásfoglalást.

A Hlács Vivien által bérelt Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 151. földszint 7. sz. alatti lakás az ingatlan-nyilvántartásba **80406/0/A/6** helyrajzi számon lett bejegyezve.

A telken 1920-ban épült, utcafronton járdavonalra zártosított beépítéssel, és oldalhatárra épített L alakú földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház áll. A társasházban 10 db lakás található.

Az Önkormányzat tulajdonában 2 db lakás van, az önkormányzati tulajdoni hányad:58/332.

Az ingatlan alapító okirata szerint a tulajdonos-társakat az ingatlanok adásvételekor elővásárlási jog nem illeti meg.

Az előterjesztett lakás bérleti díj bevétele és fenntartási költsége:

<i>bérleti jogviszony</i>	<i>alapter. m²</i>	<i>tulajdoni hányad</i>	<i>bérleti díj</i>	<i>bérleti díj tartozás</i>	<i>kiadás</i>
2024.08.01-ig határozott időtartam komfortos szociális alapon	29	29/332	lakbér: 7.540,- szemét: 1.305,-	egy havi (pár napos csúszások)	közös költs:8.900,- szemét: 1.305,-
<i>összesen Ft/hó:</i>			8.845,-		10.205,-

A bérleti díj bevétel és kiadás közötti különbség az Önkormányzat részére kedvezőtlen, éves szinten **16.320,-Ft** kiadást jelent.

Gazdasági számítás alapján, valamint, mivel az önkormányzati tulajdon kisebbségben van a társasházban, az elidegenítést javasoljuk.

Budapest, 2022. május 6.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 151. földszint 7. sz. alatti,
80406/0/A/6 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. június

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 151.
földszint 9-10.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 80406/0/A/6

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
értékesítés céljára

A megállapított érték:

15.040.000,-Ft azaz Tizenötmillió-
negyvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. június 23.

Az értékelés fordulónapja:
2022. június 24.

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. 80406/0/A/8 és 80406/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 151. szám földszint 9. és 10. ajtó alatti, természetben csatolt, de az ingatlan-nyilvántartásban két külön helyrajzi számon nyilvántartott 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 bérlőnek történő elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalva részén, a Bethlen Gábor utca Wysocki utcai sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Wysocki utcában (125), és a Rákos úton (5, 25, 96, 224, 296) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú, udvarra néző szobákkal rendelkezik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bethlen Gábor utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 1206 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 1920-ban épült, utcafronton járdavonalra zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épített L alakú földszintes, magastetős, részben alápincézett lakóház áll. A társasházban 10 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó udvari épületszárny téglatermésű sávalapozással, téglafüggőleges teherhordó szerkezettel épült, hosszfőfalas rendszerben. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszerkezet dőlt bakdúcos félnyereg tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A víz és talajpára elleni szigetelés, ha létezett is, előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés nyomai tapasztalhatók.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
151. földszint 7.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80406/0/A/6

tulajdoni hányada: 29/332

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4

a telek területe: 1206 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

105,3 m²

ingatlan alapterülete: 29 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: Hlács Vivien

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

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

szoba 19,58 m²

konyha 7,70 m²

zuhany + WC 1,98 m²

összesen: 29,26 m² kerekítve: 29 m²

A falak a szobában vakoltak, festettek, egyéb helyiségekben festettek, a vizes
helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap.
Az egyéb helyiségekben mázas kerámia. A burkolatok az egész lakásban a bérlő
által felújítottak, újszerű állapotúak. A lakásban a falakon felszívódó falnedvesedés
nyomai láthatók. A külső ajtó és ablakok műanyag szerkezetűek, újszerű
állapotúak. A belső ajtó műanyag harmonika ajtó, újszerű állapotban. Vezetékes
gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás,
fűtése gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás
állapota a bérlő által felújított, karbantartott, újszerű.

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.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú, kertes földszintes téglaházakban levő lakásokat vizsgáltam a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a földszintes, 1 emeletes többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind földszinti lakások a XV. kerület környező, hasonló kertvárosi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Eötvös utca	52	690	0	-10	621
Bp. XV. Dessewffy Arisztid utca	40	698	0	-10	628
Bp. XV. Magyar utca	50	638	0	-10	574
Bp. XV. Bethlen Gábor utca	47	700	0	-10	630
Bp. XV. Szerencs utca	22	723	0	-10	651
Bp. XV. Jókai utca	31	642	0	-10	578
Bp. XV. Rákospalota	32	653	0	-10	588
<i>Átlag:</i>					610

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 610 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott állapotú, erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható a külső falakon.

felszívódó falnedvesedés -15 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -15 %

Értécsökkentő tényezők a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2004. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete (utolsó módosítása: 2017.XII.21.) 15. § (6) bekezdés alapján:

A bérlő által végzett, engedélyezett, és meg nem térített értéknövelő beruházás 5 éven belül nem történt. 0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$29 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 15.036.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 15.040.000,- Ft azaz Tizenötmillió-negyvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

15.040.000,- Ft azaz Tizenötmillió-negyvenezer forint.

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 151. földszint 7. szám alatti 80406/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott öröklakás ingatlan értéke tehát:

15.040.000,-Ft azaz Tizenötmillió-negyvenezer 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. június 24.

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. Hosszúkás tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/205666/2022
2022.06.22

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 80406/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 151. földszint, ajtó:7. "Földviszonyok"

IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	29	1 0	29/332	szokorlatviszony
-------	----	-----	--------	------------------

Bejegyző határozat: 129741/1/1998/1998.06.08

2. bejegyző határozat: 129741/1/1998/98.06.08

Társasház
Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 129741/1/1998/98.06.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAPVEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

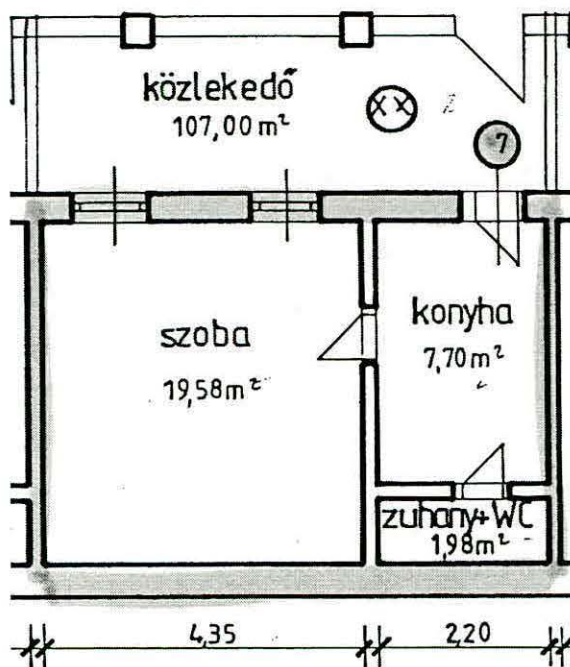
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320220622160638xgqq-145147618-1-1451476...> 2022.06.22.

térkép:



lakás alaprajza:



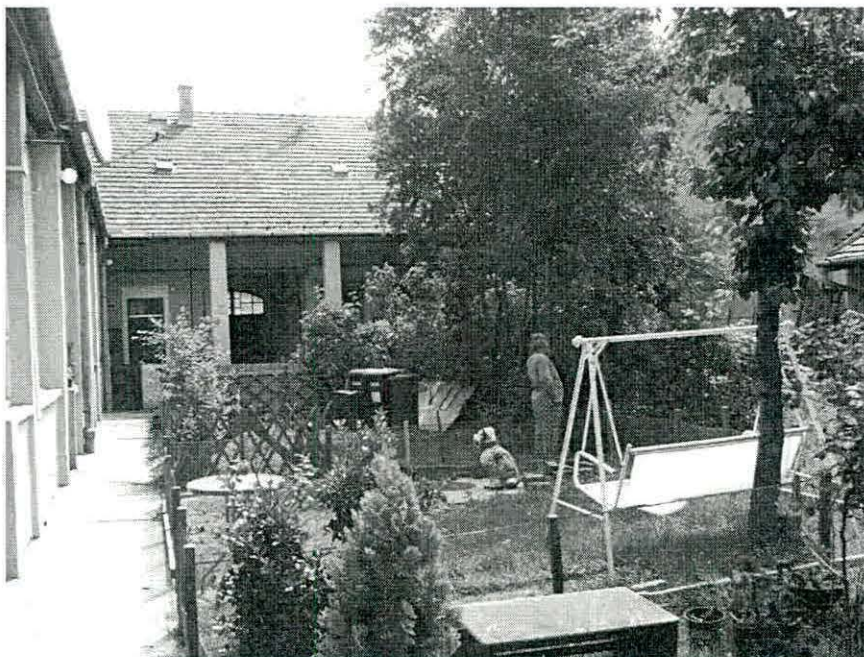
Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:



