

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. fsz. 8. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2022 OKT 14.
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, Budapest XV. kerület, Dugonics u. 43. ingatlanon 7 db lakás és 1 db helyiség található, melyből 4 db lakás és a helyiség van önkormányzati tulajdonban. A földszint 4. szám alatti, illetve a földszint 6. és 7. szám alatti egybenyitott lakások elidegenítéséről a Pénzügyi Bizottság 137/2022.(VI.22.) sz. és 138/2022. (VI.22.) sz. határozataival döntött, az értékesítések folyamatban vannak.

Az önkormányzati osztulajdoni hányad 61/100.

Előterjesztés szerint értékesítésre javasolt tulajdoni hányad 12/100.

Értékesítéseket követően az Önkormányzat tulajdoni hányada 15/100.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás értéke 8.910.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 1.172.863 Ft (ebből: 1.123.565 Ft telek és 49.298 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Dugonics u. 43. ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Megnevezés	Lakás ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	4/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Telek területe	754 m ²
Építés éve	1900. (B ép.) 1910. (A ép.)
Épület szintjei	földszintes, magastető
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4
Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk nincs.	

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Dugonics utca Beller Imre utcai sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják.

A fszt. 8. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80547/0/B/3
Cím	Budapest XV. Dugonics u. 43. fsz. 8.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	24 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - szoba - konyha - zuhany - WC
Közműellátottság	- elektromos áram - víz, csatorna - gáztűzhely PB gázpalackkal üzemel
Állapot	lelakott, leromlott, felújítandó
Parkolás	közterületen

A fsz. 8. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján*	8.910.000 Ft
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.09.20.
Önkormányzati ingatlanokhoz tartozó földterület könyvszerinti értéke összesen	5.711.455 Ft
Ingtatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	1.123.565 Ft
Az épület könyvszerinti értéke	49.298 Ft
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +254.389 Ft 2006-ban +5.000 Ft 2010-ben +47.865 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értébecslés készítési időpontja: **2022. szeptember 26.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- A lakás leromlott állagú,
- A lakás felújítása nem térülne meg.

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 lakás a rendelkezésünkre álló adatok szerint építési helyen kívül helyezkedik el. 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 használat továbbra is lehetséges.

A lakás elidegenítését a 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 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.

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 ingatlan 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. október „14...”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 8. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Dugonics utca 43. fsz. 8. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. október 13.

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. október 14.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás:

2022. október 14.

Aláírás: 

5. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80547/0/B/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. fsz. 8. szám alatti, lakás megnevezésű, összesen 24 m² per-, teher- és igénymentes ingatlant 8.910.000 Ft, azaz nyolcmillió-kilencszáztízezer 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. október 19. (döntésre)

2023. január 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. március 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
- 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) bekezdés; és (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 OKT 14.
Átvette: 

.....örvényességi

felülvizsgálatra érkezett:.....

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: 8000004/300819/2022

2022.09.20

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80547/0/B/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Daqonics utca 43. Földszint. ajtó:8. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	szeméi hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1 0	12/100	önkormányzati

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 127506/1992.06.26.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 - 186

Helyrajzi szám: 80547

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"/>	754
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:		:%: 37.0
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 közcset.	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	2022	3 425 409
F 18	Becsült érték	2022	3 425 409

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 605 040	6 605 040
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 2 286 046	4 318 994
F 17.3	Bruttó érték változás	2022	- 893 585	3 425 409

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.OKT.10.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 2

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"/>	
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:		37.0
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	2 286 046
F 18	Becsült érték	2019	2 286 046

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 2 286 046	2 286 046

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.OKT.10.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

80547

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, házsám:	Dugonics utca 43
I 05		Út, utca, házsám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	754
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 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

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám:

80547

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
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	2022		6 561 262
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		18 220 803
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

B/8

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Dugonics utca 43		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 8.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	24
L 04		közös tulajdoni hányada:	12/100	
L 05	A lakásból résztulajdon:		12/100	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	15.6	
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 :	4.8	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	1.7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	1.4
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	23.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	23.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

B/8

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	210 304
L 43	Becsült érték	2004	2 582 250
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 186

Helyrajzi szám: 80547

B/8

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 206 250	206 250
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 4 054	210 304

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

Ingtalan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási csoportvezető

részére

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtalan címe: Budapest xv. kerület	Dugonics utca 43. földszint 8.	Hrsz: 80547/0/B/3
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	12/100
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
24 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
7	1	754	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
4	1	61/100

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

Az ingatlan ismertetése:

A telken 2 épület található. Mindkettő az utcafronttól előkerttel elválasztva, a két oldalhatárra épült földszintes, magastető, alápincézetlen lakóház. A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található. Az épület téglalapos alapozással, téglalagos teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fődémszerkezet borított fagerendás, alulról nádállózva és vakolva. A fedélszerkezet kétállószerű, fa szerkezetű, az utcafronton nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg kialakítású cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

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

szoba	15,60 m ²
konyha	4,84 m ²
zuhany	1,72 m ²
WC	1,36 m ²
összesen:	23,52m ²
kerekítve:	24 m²

A falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában PVC, egyéb helyiségekben mozaiklap. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók felújítást, cserét igénylő állapotúak. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése elektromos radiátorra történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

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

Budapest, 2022. szeptember 26.

Tisztelettel:

SzárayLóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43. földszint 8. sz. alatti, 80547/0/B/3
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. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Dugonics utca 43.
földszint 8.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80547/0/B/3

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

8.910.000,-Ft azaz Nyolcmillió-
kilencszáztízezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. szeptember 21.

Az értékelés fordulónapja: 2020. szeptember 26.

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. 80547/0/B/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dugonics utca 43. szám földszint 8. 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 Dugonics utca Beller Imre utcai sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari (kerti) bejáratú udvari lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek mérete: 754 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

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

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dugonics utca 43. földszint 8.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80547/0/B/3

tulajdoni hányada: 12/100

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-4 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú beépítésű terület)

a telek területe: 754 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

90,5 m²

ingatlan alapterülete: 24 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

4.2.4. Az ingatlan bemutatása

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

szoba	15,60 m ²
konyha	4,84 m ²
zuhany	1,72 m ²
<u>WC</u>	<u>1,36 m²</u>
összesen:	23,52m ²
kerekítve:	24 m²

A falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában PVC, egyéb helyiségekben mozaiklap. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók felújítást, cserét igénylő állapotúak. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése elektromos radiátorra történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. 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, 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. 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. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 3.	22	10.140.000,-	461
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 4.	23	11.600.000,-	504
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 5.	23	9.700.000,-	422
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 10.	25	13.320.000,-	533
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 6.	32	13.990.000,-	437
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fsz. 10.	30	16.960.000,-	565
<i>Átlag:</i>			391

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

Az alapár: 391 000 Ft/m²

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

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés -5 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -5%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$24 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 8.914.800,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **8.910.000,- Ft** azaz Nyolcmillió-kilencszáztízezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

8.910.000,- Ft azaz Nyolcmillió-kilencszáztízezer forint.

A Bp. XV. Dugonics utca 43. földszint 8. szám alatti 80547/0/B/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

8.910.000,-Ft azaz Nyolcmillió-kilencszáztízezer 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. szeptember 26.

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 Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle utasítást
Megrendelés szám: 8000994/300819/2022
2022.09.20

BUDAPEST XV. KER.
Boltterület 80547/0/B/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Dugonics utca 43. földszint, ajtó: 8 *felülvizsgálat alá tartozó

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1	0	onkormányzati

Bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10

1. bejegyző határozat: 113458/1/2000/00.04.10
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellekhelyiségek.

I. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, árkezesi idő: 113458/1/2000/00.04.10
jogcími 1991. évi. XXVIII. tv. 127506/1992.06.26.
jogcími eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV. KER. ONKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

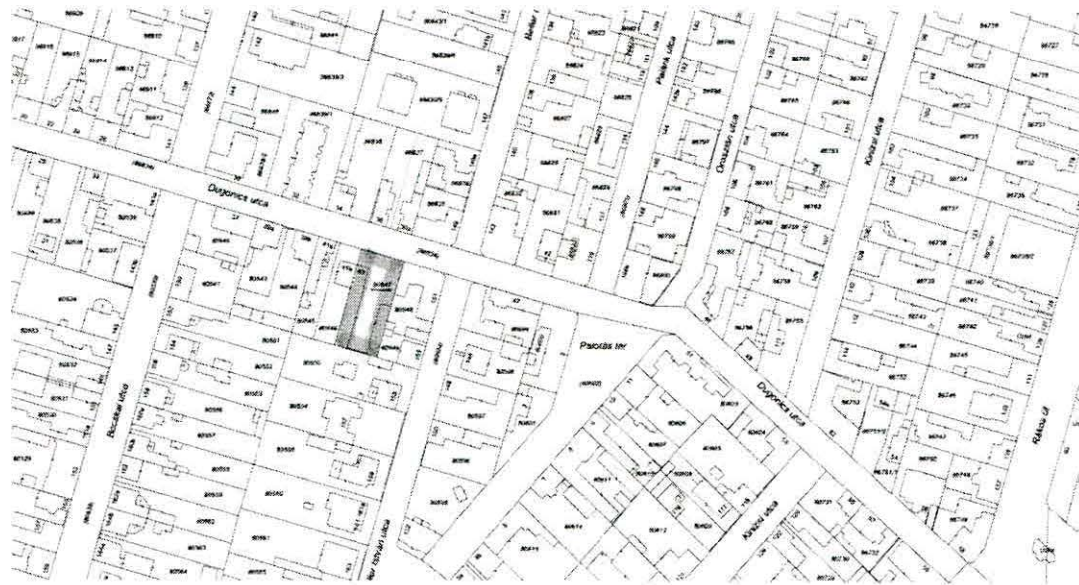
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

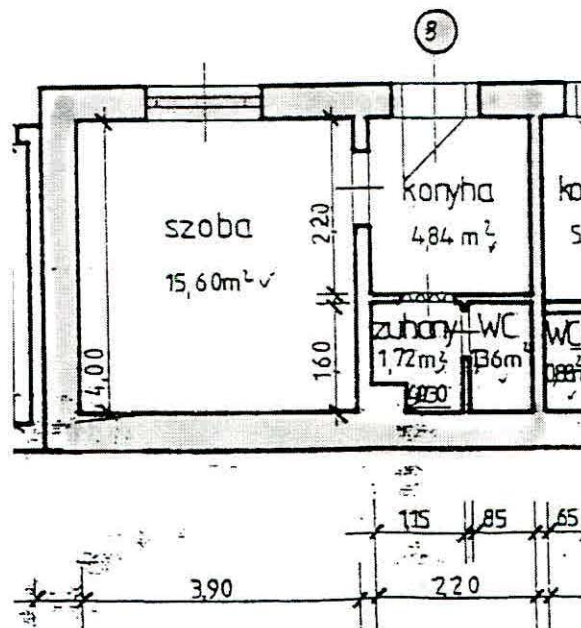
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320220920074533uq-148684438-1-148684447....> 2022.09.20.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás bejárata:



A lakás:





