

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 46. fsz. 5. ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2022 OKT 14.
Átvette: 

A Budapest XV. kerület, Szentmihályi út. 46. szám alatti társasházban 6 lakás és 1 helyiség található, melyből 2 lakás (fsz. 5. és fsz. 3.), valamint a helyiség önkormányzati tulajdonú. A földszint 3. szám alatti lakás elidegenítéséről a Pénzügyi Bizottság 194/2022.(IX.21.) sz. határozatával döntött, az értékesítés folyamatban van.

A fsz. 5. szám alatti lakás bérlője, Klein András (szül. hely, idő: an.:
(továbbiakban: Kérelmező) 2022. június 26-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 46. fsz. 5. szám (hrs.: 86086/2/A/5) alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás vételére. A szakmai területek véleményét követően, 2022. szeptember 26-án elkészült ingatlanforgalmi szakértői értékelés ismeretében a Kérelmező nyilatkozatot tett vételi szándékának fenntartásáról és a lakás forgalmi értékének összegében történő megtérítéséről.

Önkormányzati össztulajdoni hányad az ingatlanon 434/1000.

Jelenlegi előterjesztés szerint értékesítésre javasolt tulajdoni hányad 139/1000.

Az elidegenítéseket követően az ingatlanon csak a helyiség marad önkormányzati tulajdonban, így az össztulajdoni hányad értéke 156/1000-re változik.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült kedvezmény nélküli ingatlanforgalmi értéke 14.640.000 Ft.

A szerződéskötéskori összegű vételárfizetés 15% vételár kedvezményre jogosít, így az ingatlan **12.444.000 Ft áfamentes áron** kerül értékesítésre.

Könyvszerinti érték: 4.768.471 Ft (ebből: 4.334.016 Ft telek és, 434.455 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 46. ingatlanról

1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/5
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Megnevezés	lakás
Telek területe	849 m ²
Építés éve	1932
Épület szintjei	földszintes, részben alápincézett, részben beépített tetőtér
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-12

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Szentmihályi út Bezerédj Pál utca és Népfelkelő utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található, L alakú, keskeny, hátra nyúló kialakítású.

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

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86086/2/A/5
Cím	Budapest XV., Szentmihályi út 46. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	30 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott, részben felújított
Parkolás	közterületen

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, bejárata a kertből nyílik, udvari tájolású, összkomfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, megfelelő alaprajzi elrendezésű. A lakás állapota karbantartott, részben felújított.

3. A fsz. 5. számú lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	14.640.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +822.992 Ft 2004-ben +319.656 Ft 2005-ben -587.892 Ft 2005-ben +175.434 Ft 2006-ban +17.972 Ft 2007-ben +311.111 Ft 2008-ban -1.216.273 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	13.532.207 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	4.334.016 Ft
Épület könyvszerinti értéke	434.455 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

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

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
A lakás bérlő által karbantartott, részben felújított állapotú, javasolja az értékesítését Kérelmező részére.	
Főépítész nyilatkozata	
A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapotban hét lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 40%-os értéket, így további beépítés a telken nem lehetséges. A rendelkezésünkre álló adatok alapján a lakás építési helyen kívül fekszik. Felhívjuk a figyelmet, hogy építési helyen kívül eső épületrész csak korlátozottan bővíthető a KÉSZ idevonatkozó előírásai szerint. A tulajdonosváltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges. A lakás elidegenítését javaslom.	

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdése a) pontja alapján „Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.”

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: elővásárlási jog biztosításával, vételre történő felajánlás, (Ltv. 49. §, 59. §) [...] útján lehet értékesíteni”.

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”

A Rendelet 11. § (1) bekezdése alapján: „A kérelem alapján elidegenítésre kijelölt és az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult részére kell megvételre felajánlani.”

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) „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 a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

A Rendelet 17. § (3) bekezdése szerint: „Ha a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 15%-ának megfelelő kedvezményre jogosult.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdés alapján „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi”.

A leírtak alapján, egyösszegű kifizetés feltétele mellett javasolom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, és - **15% kedvezménnyel csökkentett - 12.444.000 Ft** áfamentes áron Klein András bentlakó bérlő részére történő elidegenítését.

Klein András 2022. március 1-től 2027. február 28-ig tartó határozott időtartamú bérleti szerződését a Népjóléti Bizottság 2022. október 19-ei ülésén az elidegenítés feltételéhez kötötte, határozatlan idejűre módosította.

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

Budapest, 2022. október 14.


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. sz. melléklet: Szentmihályi út 46. fsz. 5. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Szentmihályi út 46. fsz. 5. vételre vonatkozó vevői nyilatkozatok
3. sz. melléklet: Szentmihályi út 46. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
4. sz. melléklet: Szentmihályi út 46. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslése

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, 86086/2/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 46. fsz. 5. szám alatti, 30 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti 14.640.000 Ft forgalmi értéken történő elidegenítését jóváhagyja és a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdés szerinti 15% kedvezménnyel 12.444.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-négyszáznegyvennégyezer forint áfamentes áron, a lakásban élő bérlő Klein András (szül.: _____ an.: _____) részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. október 19. (döntésre)

2022. november 30. (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. § (2) bekezdés, 14. § (3) bekezdés
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése a) pontja
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a 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 a) pontja, 4. § (1)-(2) bekezdései és (4) bekezdése, 6. §, 8. § a) pont; 11. § (1) bekezdés, 15. § (1) és (7) bekezdései; 17. § (3) bekezdése; 20. § (1) bekezdése

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 OKT 14.
Átvette: 

.....
felőlvizsgálatra 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., Bozányák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000004/309166/2022

2022.09.27

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 86086/2/A/5 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Szentmihályi út 46. földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	139/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 303067/1/2004/04.09.14

1. bejegyző határozat: 303067/1/2004/04.09.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 303067/1/2004/04.09.14

jogcím: eredeti felvétel 1991.KXXIII.tv. (127506/92/06.26) megosztás 82765/1/2000/00.03.12.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI 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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám: 86086/2

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"/>	849
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:		32.0
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:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	8 679 902
F 18	Becsült érték	2019	8 679 902

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám: 86086/2

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 31 122 000	31 122 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 10 002 214	21 119 786
F 17.3	Bruttó érték változás	2008	- 3 948 990	17 170 796
F 17.4	Bruttó érték változás	2008	- 3 638 687	13 532 109
F 17.5	Bruttó érték változás	2019	- 4 852 207	8 679 902

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám:

86086/2

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:		32.0
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:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 852 207
F 18	Becsült érték	2019	4 852 207

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám: 86086/2

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 4 852 207	4 852 207

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.OKT.11.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám:

86086/2

Jogi rendezettség: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Társasház	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Szentmihályi út 46	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m ² : <input type="text"/>	849
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában		1
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 : <input type="text"/>	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	1991. évi XXXIII. tv. 33.§./1/.	147
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:

11221 - 58

Helyrajzi szám:

86086/2

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 szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		18 654 990
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		31 160 712
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám: 86086/2

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 46		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² ;	30
L 04		közös tulajdoni hányada:	139/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:	139/1000		
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: gáz		4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² ;	20.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² ;	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² ;	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² ;	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² ;	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² ;	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² ;	6.5
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² ;	3.8
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² ;	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² ;	
L 33	Közlekedési helyiség:				m ² ;		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² ;	
L 36	Műterem területe:				m ² ;		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² ;	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m ² ;		
L 40	A lakás területe összesen:				m ² ;		30.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² ;		30.5

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám: 86086/2

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2007	701 903
L 43	Becsült érték	2007	4 516 637
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 58

Helyrajzi szám: 86086/2

A/5

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 822 992	822 992
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 998 961	1 821 953
L 42.3	Bruttó érték változás	2005	+ 211 730	2 033 683
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 174 972	2 208 655
L 42.5	Bruttó érték változás	2007	- 1 506 752	701 903

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

02 FOF2/2022 ; 5/1549/2022 1. számú melléklet



Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
Lakásosztály
(1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.)



1153 Bp., Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46. • Tel.: 305-3316 • Fax.: 305-3167 • intezmenyfelugyelet@bpxv.hu • www.bpxv.hu

KÉRELEM

önkormányzati tulajdonú bérlakás
megvásárlására
(vételi szándéknyilatkozat)

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal		
2022. JÚN 28.		
1104		u
Előszám:	Intézkedés:	Ügyintéző:
		V.T.U.
		dt:

Alulírott KLEIN ANDRÁS (név)
..... (név)

bejelentem/bejelentjük vételi szándékomat/szándékunkat a Budapest XV. kerület,

SENYMIHALY út/utca/tér/park 46 szám 5 fszt./em. ajtó szám alatti
1 szobás FEL komfortfokozatú 30 m² alapterületű

önkormányzati tulajdonú bérlakásra.

Bérlő(k) személyes adatai:

	Bérlő (1)	Bérlő (2)
Név:	KLEIN ANDRÁS	
Születési név:		
Születési hely, idő:		
Anyja neve:		
Személyazonosító igazolvány száma:		
Telefonszáma:	20	
E-mail címe:	k	
Amennyiben a vételi szándékot bejelentő a bérlő egyenes ági rokona, vagy örökbe fogadott gyermeke:	Rokoni kapcsolata a bérlővel:	Rokoni kapcsolata a bérlővel:

A bérlőkkel a lakásban életvitelszerűen együtt lakók személyes adatai:

Név	Születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolata a bérlővel
KEIN ANDRÁS				FELESÉG
KEIN KRISZTINA SANDOR				GYERMEK
KEIN ANDRÁS				GYERMEK

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

A kérelem kitöltésével hozzájárulok ahhoz, hogy adataimat a Lakásosztály a kérelmem elbírálásához kapcsolódóan felhasználja és nyilvántartsa, valamint, hogy azok hitelességének ellenőrzése érdekében a személyi adatokat nyilvántartó hatóságokat megkeresse.

Tudomásul veszem, hogy az ingatlan értéke, ingatlanforgalmi szakértő bevonásával kerül megállapításra. Vállalom, hogy a szakértő számára – előzetes időpont egyeztetés alapján – biztosítom a lakásba történő bejutást.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben az értébecslést követően megerősített vételi szándékomtól elállok, köteles vagyok az az ingatlanszakértői értébecslés díját megfizetni.

Budapest, 2022 év 06. hó 26. nap



Bérlő (1) aláírása



Bérlő (2) aláírása

A kérelemhez kötelezően csatolandó iratok, igazolások:

1. Hiteles másolat a lakásbérleti szerződésről (beszerezhető: Palota Holding Zrt.);
2. Lakbérigazolás (beszerezhető: Palota Holding Zrt.);
3. Közüzeti nullás igazolások (ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt., Fővárosi Gázművek Zrt., Díjbeszedő Holding Zrt., FÓTÁV Zrt., DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. igazolásai, stb.). Tartozás esetén részletfizetési megállapodás + időarányos teljesítés igazolása (befizetéseket igazoló pénztárbizonylat vagy csekk);
4. Nyilatkozat ZÁRT ÜLÉSRŐL (formanyomtatvány),
5. A bérlő és a bérlővel együtt lakó személy(ek) személyi igazolvány és lakcímkártya másolata, melyen szerepel az igazolvány tulajdonosának a személyes adatkezeléshez történő hozzájárulása;
6. Születési anyakönyvi kivonat másolata (ha a kiskorú gyermek nem rendelkezik személyi igazolvánnyal);
7. Jelen kérelem benyújtására vonatkozó meghatalmazás esetén, alakszerű meghatalmazás (formanyomtatvány).

(A formanyomtatványok beszerezhetők: Lakásosztály – 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6. vagy letölthetők az önkormányzat honlapjáról.)

A kérelmet a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály/Lakásosztályán (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.) ügyfélfogadási időben (hétfő 13.30-18.00, szerda 8.00-16.30, péntek 8.00-11.30) lehet benyújtani.

1/2. oldal melléklet

Nyilatkozat önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozó értékbecslés megfizetéséről

(Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály/Lakásosztály)

Alulírott..... KLEIN ANDRÁS

(születési név:..... szül. hely, idő.....)

..... anyja neve:.....)

Személyazonosító ig. sz.:..... adószám:.....)

mint a Budapest ^{XV}.....kerület, SEKTMIMÁLYI.....út/utca/tér/park

46.....számfszt./em. 5..... ajtó szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérlője kijelentem,

hogy a lakásra benyújtott vásárlási szándéknyilatkozat elbírálásához elkészített értékbecslés díját
bérbeadói döntéstől, és a megállapodás aláírásától függetlenül megfizetem.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Budapest, 2022.....(év)..... 06.....(hónap)..... 26.....nap



.....
aláírás

1/3. számú melléklet

NYILATKOZAT

Alulírott KLEIN ANDRÁS
(születési név: szül. hely, idő:)
..... anvia neve:)
Személyazonosító ig.sz.: zám:
mint a Budapest XV kerület, SENYMIHÁLYI út/utca/tér/park
..... 16. szám fszt./em. 5 ajtó szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérlője

kijelentem,

hogy tárgyi lakásra, vételi szándéknyilatkozatom fenntartom, és vállalom a vételár egyösszegű megfizetését. Tudomásul veszem, hogy a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése figyelembevételével, a piaci forgalmi érték 15 %-al csökkentett vételárat kell majd megfizetnem a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata részére, az értékesítésre vonatkozó tulajdonosi döntést követő 90 napon belül, egy összegben.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, az adás-vétellel kapcsolatosan mindenre kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptam és nyilatkozatomat az értékesítésre vonatkozó valamennyi tény ismeretében tettem.

Budapest, 2022 (év) 06 (hónap) 26 (nap)



bérlő aláírása

114. sz. melléklet

NYILATKOZAT

Alulírott KLEIN ANDRÁS
(születési név: szül. hely, idő:
..... anyja neve:)
Személyazonosító ig.sz.: adószám:

mint a Budapest XV. kerület, SZENT MIHÁLY UT 46 út/utca/tér/park
46 szám 5. fszt./em. ajtó szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérlője

kijelentem,

hogy tárgyi lakásra, vételi szándéknyilatkozatom ismeretében, a PALOTA-HOLDING Zrt. által készített 114101/7092 ügyiratszámú ingatlanforgalmi szakértői értékelés által megállapított 1460000 Ft azaz TIZENNEGYMILLIÓ HATSZÁZ NEGYVENEZER forint vételárat tudomásul veszem, elfogadom. A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése figyelembevételével, a piaci forgalmi érték 15%-kal csökkentett 1244000 Ft, azaz TIZENKETTŐMILLIÓ NEGYSZÁZ HATVANNEGYEZER Ft vételárat a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata részére, az értékesítésre vonatkozó tulajdonosi döntést követő 90 napon belül, egy összegben megtérítem.

Büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, az adás-vétellel kapcsolatosan mindenre kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptam és nyilatkozatomat az értékesítésre vonatkozó valamennyi tény ismeretében tettem.

Budapest, 2022 (év) OKT (hónap) 17 (nap)

bérlő aláírása



Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény
 Tértivevénnyel
 Könyvön keresztül kézbesítve
 Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezű 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 lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Szentmihályi út 46. földszint 5.	Hrsz: 86086/2/A/5
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	139/1000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
30 m²	1	0	összkomfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
6	1	849	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	1	434/1000

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

Az ingatlan ismertetése:

A telken utcafronton zártsorúan járdavonalra, és oldalhatárra épített hagyományos szerkezetű hosszfőfalas földszintes, részben alapincézett, részben beépített tetőteres magastetős lakóház áll, amely 1932-ben épült. A társasházban 6 db lakás és 1 db utcafronti üzlethelyiség található. Az épület téglá – kő sávalapozással, téglá hosszfőfalas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földémszerkezet a pince felett porosz süveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék kétállószerű felnyereggető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, bejárata a kertből nyílik, udvari tájolású összkomfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, megfelelő alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	20,25 m ²	
	konyha	6,46 m ²	
	fürdő +WC	3,76 m ²	
	összesen:	30,47 m ²	kerekítve: 30 m²

A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia. A burkolatok a bérlő által felújított, karbantartott állapotúak. A bejárati ajtó és a belső ajtók fa szerkezetűek, az ablakok műanyag szerkezetűek, megfelelő, karbantartott állapotban. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása gázcirkóval történik. A lakás állapota karbantartott, részben felújított.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését a bérlő részére.**

Budapest, 2022. szeptember 26.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 46. földszint 5. sz. alatti, 86086/2/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. 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	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, Szentmihályi út 46.
földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 86086/2/A/5

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**14.640.000,-Ft azaz Tizennégymillió-
hatszáznegyvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. szeptember 21.

Az értékelés fordulónapja:
2022. 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. 86086/2/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Szentmihályi út 46. 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 Újfalú részén, a Szentmihályi út Bezerédj Pál utca és Népfelkelő utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megállni nem lehet, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 124, 224, 296), és a Szentmihályi úton 196, 224, 225) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Szentmihályi út ezen szakaszán nagyon jelentős közúti és átlag alatti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagyon nagy 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. L alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 849 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken utcafronton zárt sorúan járdavonalra, és oldalhatárra épített hagyományos szerkezetű hosszfőfalas földszintes, részben alápincézett, részben beépített tetőteres magastetős lakóház áll, amely 1932-ben épült. A társasházban 6 db lakás és 1 db utcafronti üzlethelyiség található. Az épület téglából – kő sávalapozással, téglából hosszfőfalas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földémszerkezet a pince felett porosz süveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék kétállószerűes félnyeregű, cseréppel fedésű. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Szentmihályi út 46.
földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86086/2/A/5

tulajdoni hányada: 139/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

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

a telek területe: 849 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

118,0 m²

ingatlan alapterülete: 30 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: Klein András

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, bejárata a kertből nyílik, udvari tájolású összkomfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, megfelelő alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	20,25 m ²	
	konyha	6,46 m ²	
	<u>fürdő +WC</u>	<u>3,76 m²</u>	
	összesen:	30,47 m ²	kerekítve: 30 m ²

A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia. A burkolatok a bérlő által felújított, karbantartott állapotúak. A bejárati ajtó és a belső ajtók fa szerkezetűek, az ablakok műanyag szerkezetűek, megfelelő, karbantartott állapotban. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz ellátása gázcirkóval történik. A lakás állapota karbantartott, részben felújított.

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 megfelelő állapotú. Összehasonlító adatként ezért 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 megfelelő, karbantartott állapotú.

értéknövelő tényezők:

-

értékcsökkentő tényezők:

felszívódó falnedvesedés: -15 %

sötét lakás: - 5 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -20 %

Értékcsökkenő tényezők a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2004. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete 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:

$$30 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,80 = 14.640.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **14.640.000,- Ft** azaz Tizennégymillió-hatszáznegyvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

14.640.000,- Ft azaz Tizennégymillió-hatszáznegyvenezer forint.

A Bp. XV. Szentmihályi út 46. földszint 5. szám alatti 86086/2/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

14.640.000,-Ft azaz Tizennégymillió-hatszáznegyvenezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

- 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004309166/2022
2022.09.27

BUDAPEST XV. KER.

Beltartóterület: 86086/2/A/5 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Szentmihályi út 46. földszint ajtó:5 *Felülvizsgálat alkalmával

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/E61	aszmi hányagi egység	tulajdoni Érték
lakás	30	1 0	139/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 303067/1/2004/04.09.14

1. bejegyző határozat: 303067/1/2004/04.09.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 303067/1/2004/04.09.14
jogcím: eredeti felvétellel 1991.KXXIII.tv. (127506/92/06.26) módosítás 92765/1/2000/00.03.12.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERULETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

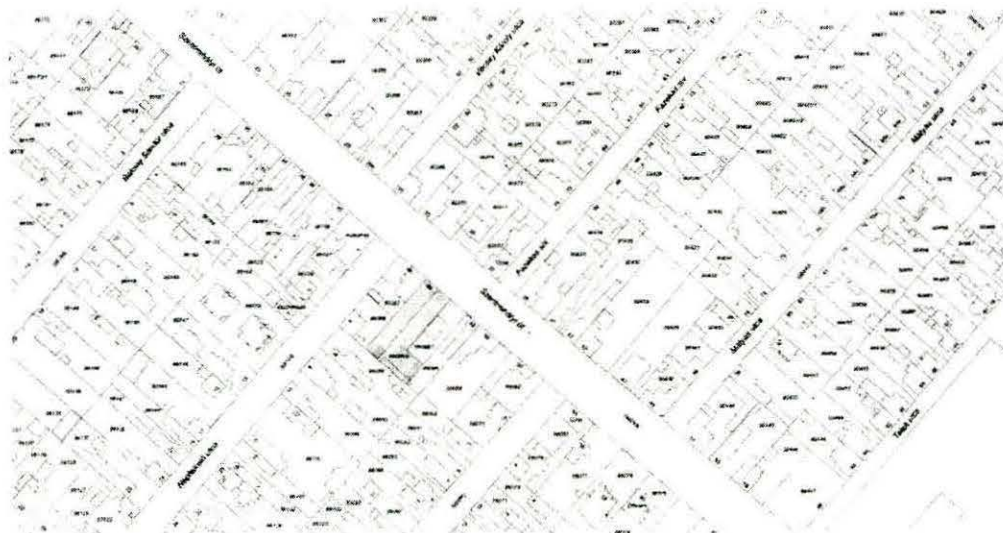
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

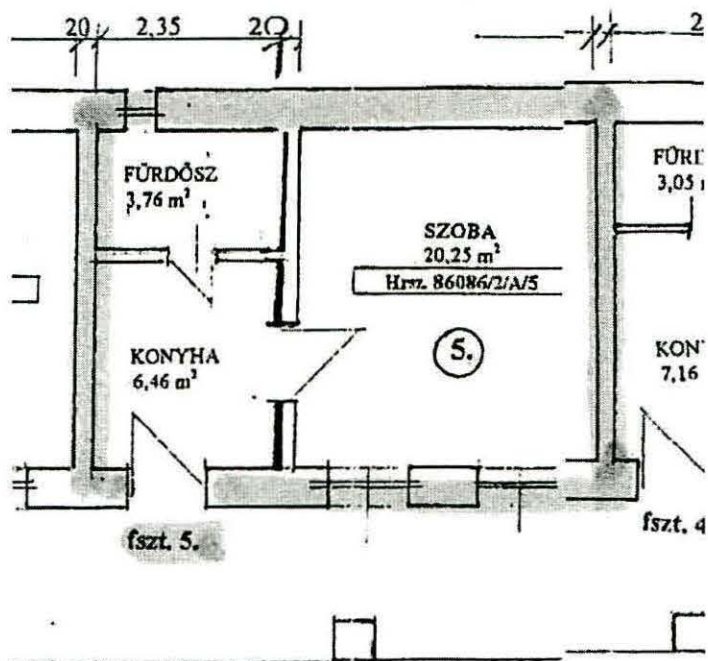
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220927104130Uq-166053560-1-166053585...> 2022.09.27.

térkép:



lakás alaprajza:



környezet:



Az épület bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás:







