

Jóváhagyott előterjesztés

2022. NOV. 2. A

Átvette: 

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Adria utca 13. fsz. 1. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

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 teszok javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82265/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Adria u. 13. fsz. 1. szám alatti lakás megnevezésű, 30 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlanunk Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

A két épületből álló társasházban 7 db lakás található, melyből épületenként 1-1 van önkormányzati tulajdonban (fsz. 1. és fsz. 7.).

Az önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon 63/217.

Értékesítésre javasolt tulajdoni hányad 30/217.

Értékesítést követően az Önkormányzat tulajdoni hányada 33/217.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke **11.730.000 Ft.**

Könyvszerinti érték: 2.737.198 Ft (ebből: 2.113.549 Ft telek és, 623.649 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Adria utca 13. fsz. 1. 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	2/5
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	63/217
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	30/217
Megnevezés	lakás
Telek területe	728 m ²
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lke-1/HZO-3

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, az Adria utca Pestújhelyi út és Ady Endre utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, az utca túloldalán a volt Észak-pesti kórház tömbje található. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kisvárosi

környezetben, teljesen sík területen található, téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű.

2. A fsz. 1. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82265/0/A/1
Cím	Budapest XV., Adria u. 13. fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	30 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+WC
Közműellátottság	Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik a lakás.
Állapot	Teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú.
Parkolás	közterületen

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan udvari épületben található, udvari bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás. A lakás állapota felújított, karbantartott.

3. A fsz. 1. számú lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	11.730.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +109.766 Ft 2004-ben +18.000 Ft 2006-ban +4.500 Ft 2006-ban +11.614 Ft 2008-ban +54.912 Ft 2008-ban +603.600 Ft 2009-ben +87.810 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	4.438.452 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	2.113.549 Ft
Épület könyvszerinti értéke	623.649 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

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

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	
- a lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú.	
Főépítész nyilatkozata	
A telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el. A kialakult állapot ezt meghaladja, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket, így bővítés csak a meglévő épület tömegén belül lehetséges. A tulajdonosváltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges.	
A lakás elidegenítését javaslom, annak településrendezési akadálya nincs.	

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a

továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...] egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkorai 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 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. november 29. ”


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Adria u. 13. fsz. 1. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2. sz. melléklet: Adria u. 13. fsz. 1. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 3. sz. melléklet: Adria u. 13. fsz. 1. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. november 29.

Aláírás:.....



3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. november 29.

Aláírás:.....



4. Jegyzői láttamozás:

2022. november 29.

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, 82265/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Adria u. 13. fsz. 1. szám alatti, 30 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 11.730.000 Ft, azaz tizenegymillió-hétszázharmincezer 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. december 7. (döntésre)

2023. március 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. május 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) bekezdés; és (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Központi Csoportnak
leadva:
2022 NOV 29.
Átvette.....
[Handwritten signature]

.....
felülvizsgálatra érkezett:.....
2022 NOV 29.
.....hón

[Handwritten signature]

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: 8000004/344905/2022

2022. 10. 26

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 82265/0/A/1 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV. KER. Adria utca 13. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	erzseki hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	30/217	önkormányzat

Bejegyző határozat: 50241/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50241/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50241/1/1998/98.02.05

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 VEGE

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 - 77

Helyrajzi szám: 82265

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 : m ² :	728
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:		46.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 438 452
F 18	Becsült érték	2019	4 438 452

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 77

Helyrajzi szám: 82265

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 552 000	6 552 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 2 113 548	4 438 452

Adata rögzítés:

Adata ellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 77

Helyrajzi szám: 82265

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Adria utca 13
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	728
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		<input type="text"/>
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"/> 2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 77

Helyrajzi szám: 82265

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		6 397 302
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		13 761 818
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 77

Helyrajzi szám 82265

A/1

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Adria utca 13			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsóház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	30	
L 04		közös tulajdoni hányada:	30/217		
L 05	A lakásból résztulajdon:	30/217			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	2		
L 08	Közműellátottság:	villany-víz	6		
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 :	18	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m ² :	9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	db:	2	L 29	m ² :	3.3
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 :	30.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	30	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 77

Helyrajzi szám 82265

A/1

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	890 202
L 43	Becsült érték	2009	4 438 088
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 77

Helyrajzi szám 82265

A/1

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 109 766	109 766
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 18 000	127 766
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 4 500	132 266
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 11 614	143 880
L 42.5	Bruttó érték változás	2008	+ 54 912	198 792
L 42.6	Bruttó érték változás	2008	+ 603 600	802 392
L 42.7	Bruttó érték változás	2009	+ 87 810	890 202

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:


PALOTA-HOLDING Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- | | |
|--|--|
| <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"/> Sajátkezü átvétel |

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos
vagyongazdálkodási csoportvezető
részére**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Adria utca 13. földszint 1.	Hrsz: 82265/0/A/1
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	30/217
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	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
7	0	728	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	63/217

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon két lakóépület található. Az „A” épület az udvarban L alakban oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült 1924-ben, Az épület földszintes, magastetős, téglafalazatú 5 db lakás található benne. A „B” épület az utcafronton a járdavonaltól kis előkerttel leválasztva, hézagosszorosú beépítéssel épült 1924-ben, 2 lakás található benne. Az értékelés tárgyát magába foglaló „A” épület földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkaborítással, nádpallózva és vakolva. A tetőszerkezet egyállószerű fa szerkezetű félnyereg tető, cserép fedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépületek teljes közműellátottsággal rendelkeznek.

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari épületben található, udvari bejáratú udvari tájolású komfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei:	szoba	18,00 m ²	
	konyha	8,95 m ²	
	fürdő + WC	3,30 m ²	
	összesen:	30,25 m ²	kerekítve: 30 m²

A falak a szobában és a vizes helyiségekben vakoltak, festettek, a konyhában és a fürdőszobában részben csempével fedettek. A padozaton a szobában padlószőnyeg, a konyhában PVC, a fürdőben mázas kerámia, a burkolatok nagyon lehasznált, teljesen felújítandó, cserélendő állapotúak, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, vegyes tüzelésű cserépkályha is van, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. október 28.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Adria utca 13. földszint 1. sz. alatti, 82265/0/A/1
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. október

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: 1158 Budapest XV. kerület, Adria utca 13.
földszint 1.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 82265/0/A/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

11.730.000,-Ft azaz Tizenegymillió-
hétsházharmincezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. október 26.

Az értékelés fordulónapja:
2022. október 28.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 82265/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Adria utca 13. szám földszint 1. 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 Pestújhely részén, az Adria utca Pestújhelyi út és Ady Endre utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, az utca túloldalán a volt Északpesti kórház tömbje található. 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 Pestújhelyi úton (124), a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E, 277) és a Kolozsvár utcában (5, 62, 69) az autóbusz és villamos megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Adria 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 kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 728 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon két lakóépület található. Az „A” épület az udvarban L alakban oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült 1924-ben, Az épület földszintes, magastetős, téglafalazatú 5 db lakás található benne. A „B” épület az utcafronton a járdavonaltól kis előkerttel leválasztva, hézagos zártsorú beépítéssel épült 1924-ben, 2 lakás található benne. Az értékelés tárgyát magába foglaló „A” épület földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült, téglatermésű sávalapozással, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkaborítással, nádpallóval és vakolva. A tetőszerkezet egyállószerű fa szerkezetű félnyereg tető, cserépfedéssel. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakóépületek teljes közműellátottsággal rendelkeznek.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: 1158 Budapest XV. ker. Adria utca 13. földszint 1.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82265/0/A/1

tulajdoni hányada: 30/217

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lke-1/HZO-3

a telek területe: 728 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

100,6 m²

ingatlan alapterülete: 30 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. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező lakásingatlan udvari épületben található, udvari bejáratú udvari tájolású komfortos lakás. Három helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű. A kamra helyiségben fürdő +WC lett kialakítva.

A lakás helyiségei:	szoba	18,00 m ²	
	konyha	8,95 m ²	
	<u>fürdő + WC</u>	<u>3,30 m²</u>	
	összesen:	30,25 m ²	kerekítve: 30 m ²

A falak a szobában és a vizes helyiségekben vakoltak, festettek, a konyhában és a fürdőszobában részben csempével fedettek. A padozaton a szobában padlószőnyeg, a konyhában PVC, a fürdőben mázas kerámia, a burkolatok nagyon lehasznált, teljesen felújítandó, cserélendő állapotúak, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorral történt, vegyes tüzelésű cserépkályha is van, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

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
Átlag:			391

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

Az alapár: 391 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő, kivéve a fürdőszobát, amely felújított állapotú. Felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

felújított fürdőszoba. +5 %

Értékcsökkentő tényezők:

felszívódó falnedvesedés -5 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása 0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 11.730.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **11.730.000,- Ft** azaz **Tizenegymillió-hétszázharmincezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

11.730.000,- Ft azaz **Tizenegymillió-hétszázharmincezer forint.**

A Bp. XV. Adria utca 13. földszint 1. szám alatti 82265/0/A/1 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

11.730.000,-Ft azaz Tizenegymillió-hétszázharmincezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást 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. október 28.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101
Oldal: 1/1
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/344905/2022
2022. 10. 26

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 82265/0/A/1 helyrajzi szám

1159 BUDAPEST XV. KER. Adria utca 13. "felülvizsgálat alatt"

LEJÁRT

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

negnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemei hányad	tulajdoni évek
------------	---------------	---------------------------	---------------	----------------

lakás	30	1 0	10/217	ökormányzat
-------	----	-----	--------	-------------

Bejegyző határozat: 50241/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50241/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

LEJÁRT

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50241/1/1998/98.02.05

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.

LEJÁRT

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

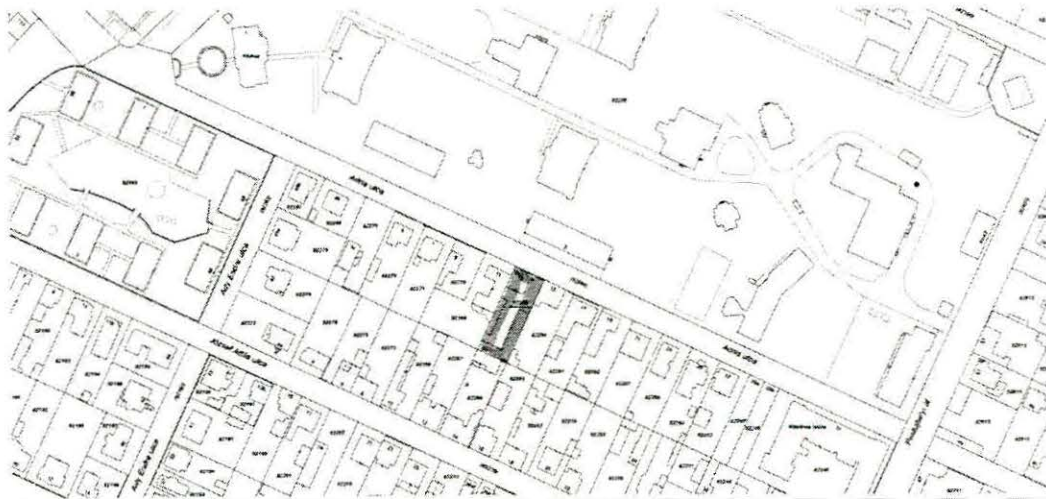
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

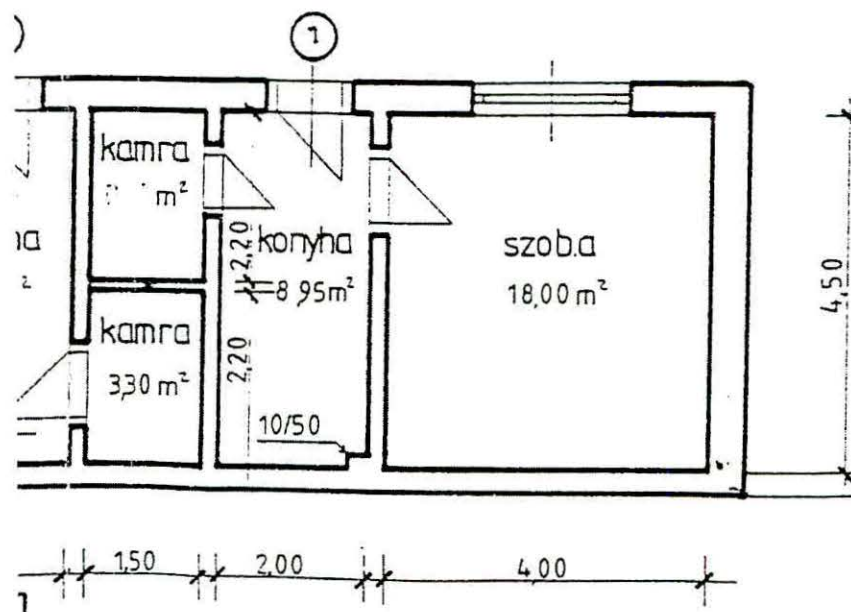
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320221026152106hq-150389404-1-150389441...> 2022.10.26.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás bejárata:



A lakás:





