

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 9. szám alatti ingatlan
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87188/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca. 87. fsz. 9. szám alatt található „öröklakás” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa (1. melléklet).

Az Ingatlan árverés útján - a házban található két másik (fsz. 7. és fsz. 11.) önkormányzati tulajdonú lakással egyidejűleg - történő elidegenítéséről a Képviselő-testület a 476/2022. (XII. 15.) ök. számú határozatában döntött. Az árverésekre 2023. február 3-án, május 12-én és június 20-án került sor, melyek a fsz. 9. és a fsz. 11. számú lakások tekintetében eredménytelenül záródtak.

Dr. Szatmári Péter (szül. hely, idő: , an.:), a fsz. 7. szám alatti lakás árverésének nyertes tulajdonosa az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 22. § (6) bekezdése alapján 2023. augusztus 16-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az Ingatlanra vonatkozóan (4. melléklet).

A Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. szám alatti társasházban 11 db lakás található, melyből már csak a fsz. 9. és a fsz. 11. szám alatti, üres lakások vannak önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati osztulajdoni hányad a társasházban 19/100.

Az Ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke a 2022. november 16-án készült értékbecslés szerint: **14.820.000 Ft.** (3. melléklet)

Könyvszerinti érték: 2.498.782 Ft (ebből: 1.478.880 Ft telek és 1.019.902 Ft épület)

Az Ingatlan tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87188/0/A/9
Cím	Budapest XV., Beller Imre utca 87. fsz. 9.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	27 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - konyha - zuhany - WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna

Állapot	A lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú.
Parkolás	közterületen

Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	14.820.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.12.01.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +621.147 Ft 2006-ban +72.414 Ft 2007-ben +488.516 Ft 2013-ban +224.785 Ft 2014-ben +231.450 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	3.122.080 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	1.478.880 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.019.902 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. november 16.**

Az Ingatlan a társasház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, komfortos lakás, műszaki jellemzőit a 3. melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata (2. melléklet)
Az Ingatlan elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none"> - a lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú - a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.
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 meghaladja az építési övezetben előírt 35%-os értéket. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használat továbbra is lehetséges. A lakás elidegenítését javaslom.

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

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő 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 mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik.

A Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján „Elidegenítéskor az értébecslést 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) bekezdése 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 (a továbbiakban: Övt) 39. § (2) bekezdése 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 az Ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és a Vagyonrendelet alapján az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti áron dr. Szatmári Péter részére történő értékesítését.

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

Budapest, 2023. szeptember „13.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. sz. melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 9. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése
4. sz. melléklet: Beller I. u. 87. fsz. 9. vételi szándéknyilatkozat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. szeptember 13.

Aláírás:.....



3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. szeptember 13.

Aláírás:.....



4. Jegyzői láttamozás:

2023. szeptember 13.

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, 87188/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. fsz. 9. szám alatti, 27 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant 14.820.000 Ft, azaz tizennégymillió-nyolcszázhuszezer forint áfamentes áron, dr. Szatmár Péter (szül. hely, idő:) részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. szeptember 20. (döntésre)

2023. december 31. (az árverés lebonyolítására)

2024. február 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (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) pontja;
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése; 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023. SZEPTEMBER 7. J.
Átvette: 

Érvényességi
Elővizsgálatra érkezett 
2023. SZEPTEMBER 13.
.....HÓ.....N



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/236768/2023

2023.09.12

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87188/0/A/9 helyrajzi szám**

1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 87. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	27	1 0	9/100	önkormányzati
-----------	----	-----	-------	---------------

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

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 :	1027
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 41.0
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:	Folyóka	3
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	2022	4 436 640
F 18	Becsült érték	2022	6 728 360

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 11 173 760	11 173 760
F 17.2	Bruttó érték változás	2022	- 6 737 120	4 436 640

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.NOV.17.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

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:	Beller Imre utca 87
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"/> 1027
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"/> 1
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

I 17		<input type="text"/>	/ 2003
I 18		<input type="text"/>	/ 2003
I 19		<input type="text"/>	/ 2003

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám:

87188

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		21 534 799
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		54 263 688
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/9

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 87		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Foldszint	ajtó: 9.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	27
L 04		közös tulajdoni hányada:	9/100	
L 05	A lakásból résztulajdon:		9/100	
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 :	17.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	7.8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	1.4
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 :	26.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	26.8

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/9

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2014	1 638 312
L 43	Becsült érték	2014	5 413 398
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 147

Helyrajzi szám: 87188

A/9

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 621 147	621 147
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 72 414	693 561
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 488 516	1 182 077
L 42.4	Bruttó érték változás	2013	+ 224 785	1 406 862
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 231 450	1 638 312

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértiveénnyel | <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	Beller Imre utca 87. földszint 9.	Hrsz: 87188/0/A/9
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	9/100
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
27 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	0	1027	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3	0	27/100

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglá teherhordó szerkezettel utcafrontra, járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincézetlen, földszintes, magastető. Az épület hagyományos hosszfófalas téglá építésű. Alapozása vélhetően téglá terméskő sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállószerű nyeregtető, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserép fedéssel.

A lakás 27 m²-es komfortos lakás, négy helyiségből áll, a szobából zuhanyhelyiség lett leválasztva.

A lakás helyiségei:	szoba:	16,60 m ²	
	konyha:	7,82 m ²	
	zuhany:	1,00 m ²	
	WC:	1,42 m ²	
	összesen:	26,84 m ²	kerekítve: 27 m ²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, a padozaton újszerű állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtó fa szerkezetű, karbantartott állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú.

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

Budapest, 2022. november 16.

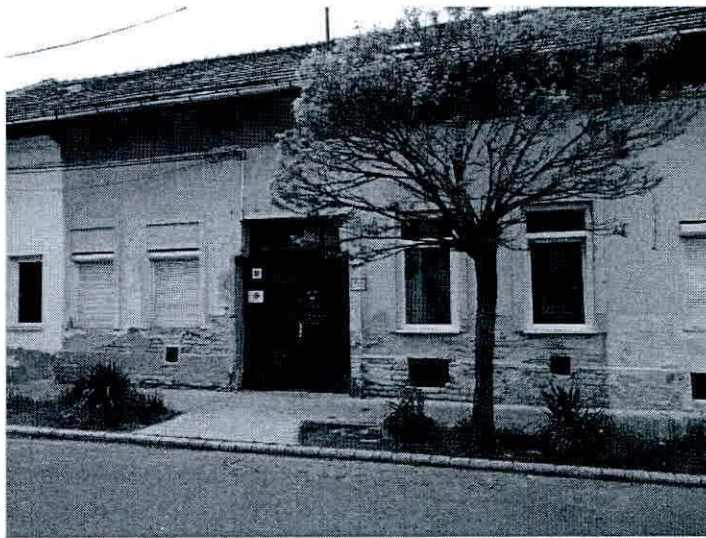
Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 9. sz. alatti,
87188/0/A/9 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. november

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: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 87. földszint 9.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87188/0/A/9

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

14.820.000,-Ft azaz Tizennégymilliónyolcszázhuszezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. november 14.

Az értékelés fordulónapja: 2022. november 16.

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. 87188/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 87. szám földszint 9. 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 Beller Imre utca Arany János utca és Rádda Barnen 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 megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett..A

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1027 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon álló lakóépület 1900-ban hagyományos téglateherhordó szerkezettel utcafrontára, járdavonalra zártan, és oldalhatárra épült L alakú, alapincizetlen, földszintes, magastetős. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása vélhetően téglatermésű sávalap. Az épületnek vélhetően talajvíz, talajpára elleni szigetelése nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, homokkőből és téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregterő, az udvari szárnyon félnyereg tető, cserépfedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Beller Imre utca 87. földszint 9.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87188/0/A/9
tulajdoni hányada:	9/100
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1027 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	92,4 m ²
ingatlan alapterülete:	27 m ²
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

A lakás 27 m²-es komfortos lakás, négy helyiségből áll, a szobából zuhanyhelyiség lett leválasztva.

A lakás helyiségei:	szoba:	16,60 m ²	
	konyha:	7,82 m ²	
	zuhany:	1,00 m ²	
	WC:	1,42 m ²	
	összesen:	26,84 m ²	kerekítve: 27 m ²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, egyebekben mázas kerámia található. A burkolatok karbantartott, a padozaton újszerű állapotúak. A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek újszerű állapotban, a belső ajtó fa szerkezetű, karbantartott állapotban. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás karbantartott, részben felújítandó 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.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

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

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

Az alapár: 610 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, részben felújítandó állapotú lakás. Felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

felszívódó falnedvesedés -10 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -10%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$27 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 = 14.823.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **14.820.000,- Ft** azaz Tizennégymillió-nyolcszázhuszezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

14.820.000,- Ft azaz Tizennégymillió-nyolcszázhuszezer forint.

A Bp. XV. Beller Imre utca 87. földszint 9. szám alatti 87188/0/A/9
helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

14.820.000,-Ft azaz Tizennégymillió-
nyolcszázhuszezer 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. november 16.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

S0404202211160916350q-188762588-1-188762609.pdf001.jpg (...)

https://www3.takarnet.hu/tullap/S0404202211160916350q-18876.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/363935/2022

2022. 11. 16

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület: 87186/0/A/9 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 87. földszint ajtó: 9 *Felülvizsgálat alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma szeme: hányad tulajdoni egység

megnevezés	terület m2	szobák száma	szeme: hányad	területi hányad	területi hányad
öröklés	27	1	0	9/100	öröklés

Bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

1. bejegyző határozat: 241749/1/2000/00.10.16

Tárhely:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 241749/1/2000/00.10.16
jegyző: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1152 BUDAPEST XV. KER. Bonyhádi tér 5.

II. RÉSZ

HELYI KÖZTARTALOMI BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VEGE

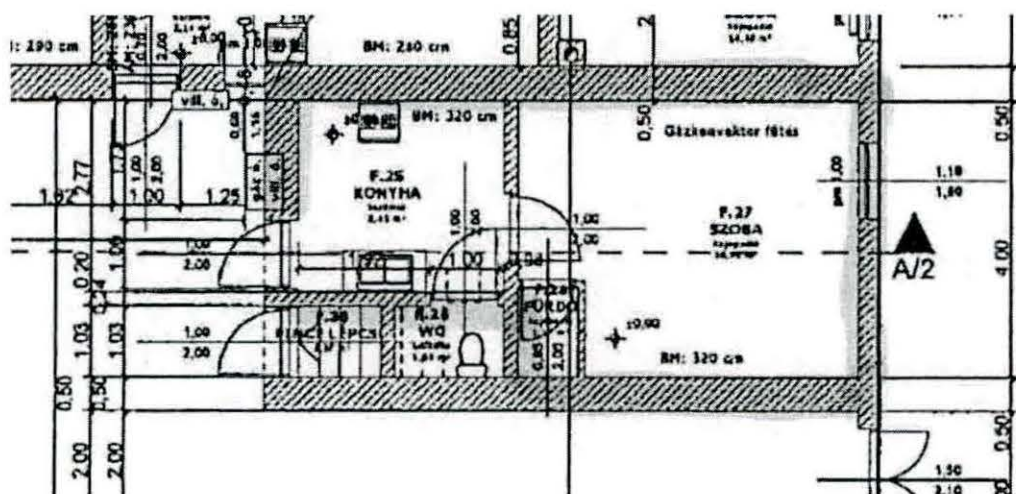
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

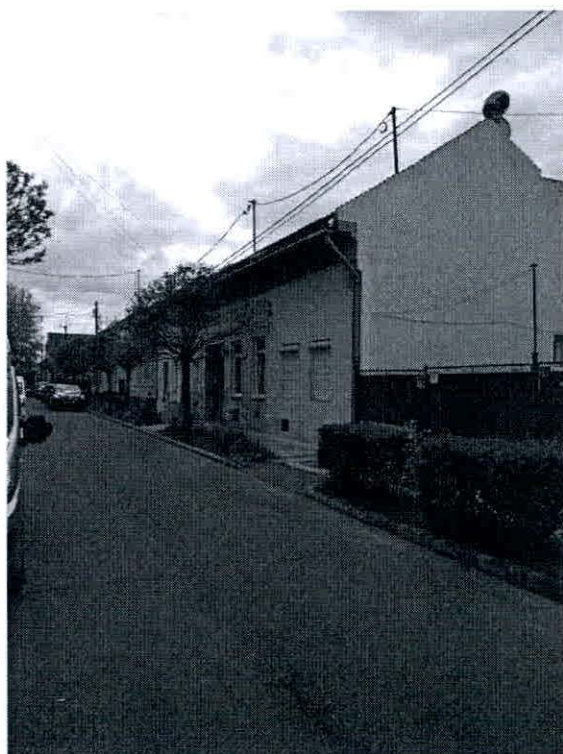
térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



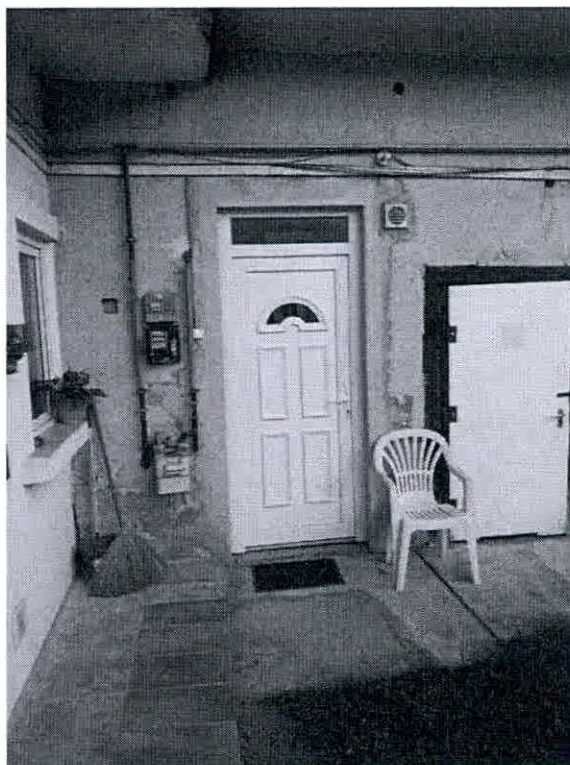
A ház bejárata:



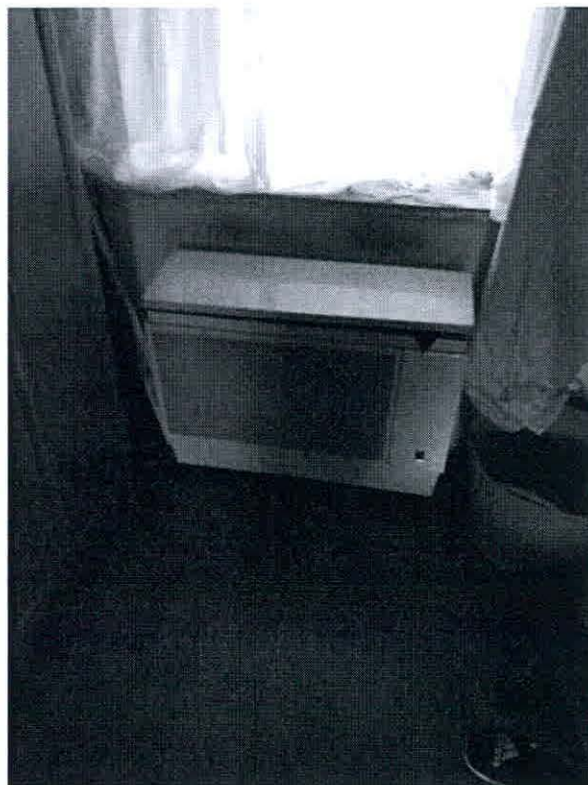
Az ingatlan kertje:



A lakás:















Nagyváthy Krisztina

Feladó: Peter Szatmari <szatmaripeter@gmail.com>
Küldve: szerda 2023. augusztus 16 9:39
Címzett: Vagyongazdálkodás
Tárgy: E-2023/31926 - vételi ajánlat - Budapest, belterület, 87188/0/A/9 hrsz alatti ingatlan

Tisztelt Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalotai Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztály!

Alulírott, **dr. Szatmári Péter** (szül: an: ; lakcím: ,), mint az szám alatti lakás tulajdonosa az alábbiakkal fordulok Önökhöz.

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól **22.§ (6) bekezdése**^[1] alapján vételi ajánlatot teszek az alábbi ingatlanra:

Budapest, belterület, 87188/0/A/9 hrsz. alatti, természetben 1158 Budapest, Beller Imre 87. fsz.9. szám alatti, 27 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan.

Tekintettel arra, hogy az árverési hirdetményben foglaltakkal ellentétben, tudomásom szerint az ingatlanban gázóra nem található, így a vételárat **14.500.000,-Ft, azaz tizennégymillió-ötszázezer forintban** jelölöm meg.

Amennyiben bármilyen kérdés merülne fel, kérem, hogy a e-mailcímen vagy a telefonszámon keressenek.

Kérem, hogy vételi ajánlatom megérkezését e-mailben visszaigazolni valamint a további eljárásról tájékoztatni szíveskedjenek!

Üdvözlettel,
dr. Szatmári Péter

[1] **22.§ (6)** Amennyiben 30 napon belül nem érkezik érvényes ajánlat, az ingatlan ezt követően az első érvényes ajánlatot tevő részére a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján értékesíthető/bérbe adható/egyéb módon hasznosítható.

Nagyváthy Krisztina

Feladó: Peter Szatmari <szatmaripeter@gmail.com>
Küldve: péntek 2023. augusztus 25 9:46
Címzett: Vagyongazdálkodás
Tárgy: E-2023/33263 - Re: Beller I. u. 87. fsz. 9. - vételi szándék

Tisztelt Nagyváthy Krisztina!

Kovács Lajos vagyongazdálkodási osztályvezető úr 2023.08.24. napján kelt levelében foglaltakra hivatkozva, módosítom a korábbi szándéknyilatkozatomban megjelölt vételárat. Ennek megfelelően a **Budapest, belterület, 87188/0/A/9 hrsz.** alatti, természetben **1158 Budapest, Beller Imre 87. fsz.9.** szám alatti, 27 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlant **14.820.000 Ft, azaz tizennégymillió-nyolcszázhuszezer** forintért kívánom megvásárolni.

Kérem szíves tájékoztatásukat az eljárás további rendjéről!

Üdvözlettel,
dr. Szatmári Péter

Vagyongazdálkodás <vagyongazdalkodas@bpxv.hu> ezt írta (időpont: 2023. aug. 24., Cs, 13:49):

Tisztelt dr. Szatmári Péter Úr!

Csatoltan küldöm Osztályvezető Úr – 2023. augusztus 16-én érkezett megkeresésére írt - válaszát.

Tisztelettel.

Nagyváthy Krisztina

vagyongazdálkodási referens

Jegyzői Iroda

Vagyongazdálkodási Osztály

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

H-1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

E-mail: vagyongazdalkodas@bpxv.hu

Telefon: +36 1 305 3370