

2017 MÁJ 25.

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Ülés száma: 2/56-13/2017.

Iktatószám: 2/57-87/2017.

Az ülés időpontja: 2017. május 31.

Átvette: _____

ELŐTERJESZTÉS

egyres önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonosi döntésekről

Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság!

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Gazdasági- és Társadalom-, Környezet- és Területfejlesztési Programja rögzíti, hogy az Önkormányzat a bérbeadás útján gazdaságosan nem hasznosítható üres ingatlanjait megpróbálja minél nagyobb számban értékesíteni.

Többek közt a fenti cél megvalósítása érdekében 2016 októberétől kétheti rendszerességgel a polgármesteri vezetés – polgármester, alpolgármesterek – a PALOTA-HOLDING Zrt. és a Polgármesteri Hivatal munkatársaival szakmai egyeztetést tart az önkormányzati ingatlanvagyron kezeléséről, az ingatlanvagyonnal történő gazdálkodásról.

Az egyeztetés célja, hogy a polgármesteri vezetés az ingatlanvagyronról szóló döntésekor a hosszú távú elképzeléseit meg tudja valósítani. Ezért a szakmai stáb bizonyos tematikát követve prezentáció formájában tájékoztatja a vezetést az ingatlanvagyron mennyiségi és minőségi összetételéről, ill. javaslatot tesz részükre a lehetséges hasznosítási formákról.

Az egyeztetés vezérfonala, hogy a hasznosítás során figyelembe kell venni a tárgyi ingatlan műszaki állapotát, a korábbi hasznosítás tapasztalatait, városképi arculatot, társadalompolitikai és szociális szempontokat, gazdasági aspektust.

1. A tárgyi ingatlanok hasznosítási lehetőségének vizsgálata során alkalmazott irányelvek

Üresen álló lakások, helyiségek	<p>Bontás azon ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan</p> <ul style="list-style-type: none"> - összterülete kicsi (<20m²), - alacsony komfortfokozatú, - rossz műszaki állapotú, - felújítása gazdaságtalan és - nem nyitható össze falszomszédal. <p>Adásvétel összenyitási kötelezettséggel azon kis alapterületű ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan összenyitható a falszomszédal és azt annak tulajdonosa</p> <ul style="list-style-type: none"> - kéri. - nem kéri, akkor az Önkormányzat próbálja meg megszerezni a falszomszéd ingatlant, majd összenyitni azokat. <p>Értékesítés pályázat útján azon ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan</p> <ul style="list-style-type: none"> - rossz műszaki állapotú és - felújítása gazdaságtalan. <p>Lakás átminősítése nem lakás célú helyiséggé azon ingatlan esetében, ahol a tárgyi ingatlan</p> <ul style="list-style-type: none"> - összterülete kicsi (<30m²), - alacsony komfortfokozatú, - rossz műszaki állapotú, - összenyitható a falszomszéd üzlethelyiséggel.
---------------------------------	--

Az előterjesztésben tárgyalt ingatlanok többségéről általánosságban elmondható, hogy

- 3-5 éve nincs bérbe adva,
- alacsony komfortfokozat jellemzi,
- kis alapterületű (25-35m²),
- rossz műszaki állapotú,
- felújítása az önkormányzat számára gazdaságtalan,
- nem esik elidegenítési korlátozás hatálya alá, valamint
- egyik épület sem található védendő településrészen, utcaszakaszon, és egyedi védelem alatt sem áll.

A fentebb leírtak alapján célszerű az ingatlanokat értékesíteni a tárgyi ingatlan

- falszomszédjának,
- társasházának, vagy
- árverés útján a legmagasabb vételi ajánlatot tevőknek.

Jelen előterjesztésben tárgyalt ingatlanok értékesítésére vonatkozó közös fontosabb szabályok az alábbiak:

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

- 3. § (1) A lakásokat és helyiségeket
d) árverés vagy árverésen kívüli vétel (árverésen kívüli vétel tekintetében a lakás és helyiség az Ltv. 49. és 58. §-aival érintett) útján lehet értékesíteni.
- 6. § (1) bekezdése alapján a vételre történő kijelölről a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 20.000.000.- Ft-ot.
- 6. § (2) A döntés során minden esetben értékelni kell:
a) a lakás, vagy helyiség kerületfejlesztéssel, szabályozási tervvel érintettségét,
b) fenntartásának gazdaságosságát,
c) műszaki állapotát,
d) minden olyan jogi tény, körülményt, amely az értékesítést, vagy a vagyontárgy megtartását indokolja.
- 7. § tételesen felsorolja azon kritériumokat, melyek közül akárcsak egy megléte esetén a tárgyi lakás vagy helyiség nem elidegeníthető
- 8. § A Kt. az e rendeletben meghatározott feladatok végrehajtására, a kötelezettségek teljesítésére szerződés alapján:
a) a Palota Holding Zártkörű Részvénytársaságot, mint vagyongazdálkodó szervezet, kijelölhet.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet

- 13. § (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan [...] esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

1. Arany János u. 23. fszt. 5.

Az ingatlan-nyilvántartásban 87091/0/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Arany János u. 23. fszt. 5. szám alatti, lakás megnevezésű, 19m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

2. Arany János u. 23. fszt. 5.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	87091/0/A/2
Cím	Arany János u. 23. fszt. 5.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	19 nm
Telek területe (m ²)	46,3 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L2/A/XV/4
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	169/375 azaz 45%
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	6 lakásból 3 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	4 helyiségből 4 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közmű nincs bekötve, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezt
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha, zuhanyzó
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	1.790.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2012. március
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	63.348 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	1.900.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	77.520Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá A társasház alapító okirata szerint a külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlant a KVSZ nem jelöli bontásra, rehabilitációra kijelölt területen van, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel annak rossz műszaki állapotára – árverési eljárás keretében értékesítse.

2. Bethlen Gábor u. 46. 1. emelet 11.

Az ingatlan-nyilvántartásban 87239/0/A/11 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 46. 1. emelet 11. szám alatti, lakás megnevezésű, 32m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

3. Bethlen Gábor u. 46. 1. emelet 11.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	87239/0/A/11
Cím	Bethlen Gábor u. 46. 1. emelet 11.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	32 nm
Telek területe (m ²)	49,7 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L2/A/XV/4
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: Porcelánház Kft
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	151/463 azaz 32,6 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	14 lakásból 5 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közmű nincs bekötve, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Épület szintjei	földszint, emelet
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, félékszoba, konyha, zuhanyzó
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	6.390.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2016. május
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	82 920 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.200.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	130.560 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24,5 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkcionak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlan – tekintettel annak rossz műszaki állapotára – árverési eljárás keretében értékesítse.

3. Dugonics u. 47. fszt. 5.

Az ingatlan-nyilvántartásban 80599/0/B/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics u. 47. fszt. 5. szám alatti, lakás megnevezésű, 28m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

4. Dugonics u. 47. fszt. 5.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	80599/0/B/6
Cím	Dugonics u. 47. fszt. 5.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	28 nm
Telek területe (m ²)	48,6 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	97/350 azaz 28 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	10 lakásból 2 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	1 helyiségből 1 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs, vezetékes gáz, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Épület szintjei	földszint, emelet
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha, zuhanyzó
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	3.620.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2012. május
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	77.100 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.240.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	57.300 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	39 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá A társasház alapító okirata szerint a külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan körzetére nincs hatályos KSZT. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – rossz műszaki állapotára – árverési eljárás keretében értékesítse.

4. Eötvös u. 141/A. fszt. 7.

Az ingatlan-nyilvántartásban 80475/0/A/7 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös u. 141/A. fszt. 7. szám alatti, lakás megnevezésű, 36m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

5. Eötvös u. 141/A. fszt. 7.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	80475/0/A/7
Cím	Eötvös u. 141/A. fszt. 7.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	36 nm
Telek területe (m ²)	73,1 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/2
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	73/298 azaz 24,4 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	7 lakásból 2 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfort nélküli
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs, vezetékes gáz, elektromos áram közművel rendelkeztetett, vezetékes víz és csatorna közművel nem rendelkeztetett
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	3.810.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2014. június
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	82.332 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.600.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	146.880 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24,5 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan körzetére nincs hatályos KSZT. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel annak alacsony komfortfokozatára, műszaki állapotára – árverés útján értékesítse, így az önkormányzatnak nem kell finanszíroznia egy alacsony műszaki színvonalú és kihasználatlan lakás működtetését.

5. József Attila u. 14. fszt. 2.

Az ingatlan-nyilvántartásban 82266/0/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, József Attila u. 14. fszt. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 24m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

6. József Attila u. 14. fszt. 2.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	82266/0/A/2
Cím	József Attila u. 14. fszt. 2.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	24 nm
Telek területe (m ²)	84,5 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/2
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	494/1000 azaz 49 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	5 lakásból 3 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	félkomfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs, vezetékes gáz, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	3.670.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2014. szeptember
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	58.344 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.400.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	97.920 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan körzetére nincs hatályos KSZT. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel annak alacsony komfortfokozatára, műszaki állapotára – árverés útján értékesítse, így az önkormányzatnak nem kell finanszíroznia egy alacsony műszaki színvonalú és kihasználatlan lakás működtetését.

6. József Attila u. 53. fszt. 4.

Az ingatlan-nyilvántartásban 82730/0/B/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, József Attila u. 53. fszt. 4. szám alatti, lakás megnevezésű, 67m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

7. József Attila u. 53. fszt. 4.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	82730/0/B/4
Cím	József Attila u. 53. fszt. 4.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	67 nm
Telek területe (m ²)	228,7 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/2
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	165/213 azaz 77,4 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	7 lakásból 5 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Allapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfort nélküli (valójában komfortos)
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs, vezetékes gáz, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Épület szintjei	pince, földszint
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	két szoba, konyha, fürdő, előszoba
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	7.090.000 Ft áfamentesen.
Az utolsó bérlő kiköltözött	2008. szeptember
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	183.564 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	6.700.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	273.360 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan körzetére nincs hatályos KSZT. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel annak műszaki állapotára – árverés útján értékesítse, így az önkormányzatnak nem kell finanszíroznia egy alacsony műszaki színvonalú és kihasználatlan lakás működtetését.

7. Kinizsi u. 109. fszt. 3.

Az ingatlan-nyilvántartásban 86758/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Kinizsi u. 109. fszt. 3. szám alatti, lakás megnevezésű, 35m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

8. Kinizsi u. 109. fszt. 3.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	87332/0/A/1
Cím	Kinizsi u. 109. fszt. 3.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	35 nm
Telek területe (m ²)	127,8 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/2
Önálló ingatlan/társasház	társasház, PTK szerint működik
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	35/164 azaz 21 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	4 lakásból 1 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	félkomfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közműbekötés nincs, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezt
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha, előszoba, fürdő, kamra
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	3.290.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2014. szeptember
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	0 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.800.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	168.000 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	17 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan körzetére nincs hatályos KSZT. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel arra, hogy mind az épület, mind a lakás leromlott műszaki állapotú – árverés útján elidegenítse.

Az ingatlan értékesítésével a Társasházban megszűnik az önkormányzati tulajdon.

8. Pázmány Péter u. 108. fszt. 2.

Az ingatlan-nyilvántartásban 86980/0/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter u. 108. fszt. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 31m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

9. Pázmány Péter u. 108. fszt. 2.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	86980/0/A/2
Cím	Pázmány Péter u. 108. fszt. 2.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	31 nm
Telek területe (m ²)	98,1 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/7
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	256/377, azaz 67,9 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	11 lakásból 8 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közmű nincs bekötve, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezt
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha, zuhanyzó
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	2.910.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2014. március
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	79.980 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.100.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	126.480 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlant a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel arra, hogy a lakás kis alapterületű és leromlott műszaki állapotú – árverés útján elidegenítse oly módon, hogy a vevő vásárolja meg a szintén önkormányzati tulajdonú Pázmány Péter u. 108. fszt. 3. szám alatti ingatlant, és a két lakást nyissa össze.

9. Pázmány Péter u. 108. fszt. 3.

Az ingatlan-nyilvántartásban 86980/0/A/3 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter u. 108. fszt. 3. szám alatti, lakás megnevezésű, 30m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

10. Pázmány Péter u. 108. fszt. 3.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	86980/0/A/3
Cím	Pázmány Péter u. 108. fszt. 3.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	30 nm
Telek területe (m ²)	94,9 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/7
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	256/377, azaz 67,9 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	11 lakásból 8 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közmű nincs bekötve, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha, zuhanyzó
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	2.820.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2014. március
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	78.600 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.000.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	122.400 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel arra, hogy a lakás kis alapterületű és leromlott műszaki állapotú – árverés útján elidegenítse oly módon, hogy a vevő vásárolja meg a szintén önkormányzati tulajdonú Pázmány Péter u. 108. fszt. 2. szám alatti ingatlant, és a két lakást nyissa össze.

10. Rádda Barnen u. 35. fszt. 4.

Az ingatlan-nyilvántartásban 87198/0/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Rádda Barnen u. 35. fszt. 4. szám alatti, lakás megnevezésű, 33m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

11. Rádda Barnen u. 35. fszt. 4.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	87332/0/A/1
Cím	Rádda Barnen u. 35. fszt. 4.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	33 nm
Telek területe (m ²)	114,4 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L2/A/XV/4/INT
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	481/100 azaz 48%
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	4 lakásból 2 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közmű nincs bekötve, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezett
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha, zuhanyzó, kamra
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	4.270.000 Ft áfamentesen.
Az utolsó bérlő kiköltözött	2011. június
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	116.328 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	3.300.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	134.640 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert <ul style="list-style-type: none"> - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlant a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel az épület és a lakás rossz műszaki állapotára – árverés útján elidegenítse.

11. Rákos út 185. alagsor 13.

Az ingatlan-nyilvántartásban 80675/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Rákos út 185. alagsor 13. szám alatti, lakás megnevezésű, 64m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

12. Rákos út 185. alagsor 13.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	80675/0/B/1
Cím	Rákos út 185. alagsor 13.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	64 nm
Telek területe (m ²)	83 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/5
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	350/840 azaz 41,66%
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	19 lakásból 7 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	3 helyiségből 3 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	félkomfortos
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közmű nincs bekötve, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Épület szintjei	pince, földszint, emelet
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	két szoba, konyha, kamra, zuhanyzó
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	3.000.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2012. december
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	170.520 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	151.320 Ft közös költség formájában
Várható nettó bevétel	6.400.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Megtérülési idő	261.120 Ft/év költség alapú bérbeadással számolva
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá A társasház alapító okirata szerint a külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan körzetére nincs hatályos KSZT. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel annak műszaki színvonalára – árverés útján elidegenítse.

12. Sződliget u. 3. fszt. 2.

Az ingatlan-nyilvántartásban 87819/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Sződliget u. 3. fszt. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 26m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.


13. Sződliget u. 3. fszt. 2.

A lakás/üzlet címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	87819/0/B/1
Cím	Sződliget u. 3. fszt. 2.
A lakás/üzlet alapterülete (m ²)	26 nm
Telek területe (m ²)	123,7 nm (tulajdoni hányadra eső rész)
Övezeti besorolás	L4/XV/5
Önálló ingatlan/társasház	társasház, közös képviselő: PH Zrt.
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	194/341 azaz 56,8 %
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma (db)	6 lakásból 4 önkormányzati
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma (db)	0 helyiségből 0 önkormányzati
A lakás/üzlet műszaki paraméterei	
Típusa	tégla
Állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfort nélküli
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közmű nincs bekötve, elektromos áram, vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Épület szintjei	földszintes
Kert- vagy közterület kapcsolat	udvar van
Parkolás	az utcán megoldott
Helyiségek száma, funkciója	szoba, konyha
Pénzügyi paraméterei	
Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	2.590.000 Ft áfamentesen
Az utolsó bérlő kiköltözött	2014. március
Fenntartás, működtetés önköltségi ára (Ft/év)	85.848 Ft közös költség formájában
Műszaki tartalmú felújítás költsége	2.600.000 Ft a legszükségesebb felújításokkal számolva
Várható nettó bevétel	106.080 Ft/év költségalapú bérbeadással számolva
Megtérülési idő	24 év
PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az ingatlan árverés útján történő elidegenítésre javasolt, mert - a fenntartása gazdaságtalan - az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá Az ingatlan a társasház alapító okirata szerint nem tartalmaz elővásárlási jogról szóló bejegyzést.	
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlant a KVSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az eredeti funkciónak megfelelően üzlethelyiségként továbbra is hasznosítható. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá.	

Az Önkormányzat célja, hogy az ingatlant – tekintettel annak műszaki színvonalára – árverés útján elidegenítse.

Kérem a Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.

Budapest, 2017. május ^{25.} „...”


Hajdu László
polgármester

(1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda



(2.) Egyeztetésre megküldve:

Főépítészeti Iroda



PALOTA-HOLDING Zrt.

(3.) Mellékletek:

- 1.a. Arany János u. 23. fszt. 5. értékbecslés
- 1.b. Arany János u. 23. fszt. 5. LLap
- 2.a. Bethlen Gábor u. 46. 1. emelet 11. értékbecslés
- 2.b. Bethlen Gábor u. 46. 1. emelet 11. LLap
- 3.a. Dugonics u. 47. fszt. 5. értékbecslés
- 3.b. Dugonics u. 47. fszt. 5. LLap (Beller I. u. 144.)
- 4.a. Eötvös u. 141_A. fszt. 7. értékbecslés
- 4.b. Eötvös u. 141_A. fszt. 7. LLap
- 5.a. József Attila u. 14. fszt. 2. értékbecslés
- 5.b. József Attila u. 14. fszt. 2. LLap
- 6.a. József Attila u. 53. fszt. 4. értékbecslés
- 6.b. József Attila u. 53. fszt. 4. LLap
- 7.a. Kinizsi u. 109. fszt. 3. értékbecslés
- 7.b. Kinizsi u. 109. fszt. 3. LLap
- 8.a. Pázmány Péter u. 108. fszt. 2. értékbecslés
- 8.b. Pázmány Péter u. 108. fszt. 2. LLap
- 9.a. Pázmány Péter u. 108. fszt. 3. értékbecslés
- 9.b. Pázmány Péter u. 108. fszt. 3. LLap
- 10.a. Rádda Barnen u. 35. fszt. 4. értékbecslés
- 10.b. Rádda Barnen u. 35. fszt. 4. LLap
- 11.a. Rákos út 185. alagsor 13. értékbecslés
- 11.b. Rákos út 185. alagsor 13. LLap
- 12.a. Szödliget u. 3. fszt. 2. értékbecslés
- 12.b. Szödliget u. 3. fszt. 2. LLap

(4.) Jegyzői láttamozás: 2017. május hó ^{25.} nap

Aláírás:



(5.) Meghívandók: PALOTA-HOLDING vezérigazgatója

Határozati javaslatok:

A Bizottság úgy dönt, hogy

- (1) az ingatlan-nyilvántartásban 87091/0/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Arany János u. 23. fszt. 5. szám alatti, lakás megnevezésű, 19m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant 1.790.000 Ft, azaz egymillió-hétszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodik az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogsabálvi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §. 8. § a) pont. 13. § (4) bekezdés. 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (2) az ingatlan-nyilvántartásban 87239/0/A/11 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor u. 46. 1. emelet 11. szám alatti, lakás megnevezésű, 32m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant 6.390.000 Ft, azaz hatmillió-háromszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogszabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (3) az ingatlan-nyilvántartásban 80599/0/B/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Dugonics u. 47. fszt. 5. szám alatti, lakás megnevezésű, 28m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant 3.620.000 Ft, azaz hárommillió-hatszázhuszezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogszabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (4) az ingatlan-nyilvántartásban 80475/0/A/7 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös u. 141/A. fszt. 7. szám alatti, lakás megnevezésű, 36m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant 3.810.000 Ft, azaz hárommillió-nyolcszázötzezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogszabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (5) az ingatlan-nyilvántartásban 82266/0/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, József Attila u. 14. fszt. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 24m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant 3.670.000 Ft, azaz hárommillió-hatszázhetvenezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogszabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (6) az ingatlan-nyilvántartásban 82730/0/B/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, József Attila u. 53. fszt. 4. szám alatti, lakás megnevezésű, 67m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant árverés útján 7.090.000 Ft, azaz hétmillió-kilencvenezer forint áfamentes induló áron értékesíti.

Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodik az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogsabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (7) az ingatlan-nyilvántartásban 86758/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Kinizsi u. 109. fszt. 3. szám alatti, lakás megnevezésű, 35m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant árverés útján 3.290.000 Ft, azaz hárommillió-kettőszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron értékesíti.

Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodik az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogsabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (8) az ingatlan-nyilvántartásban 86980/0/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter u. 108. fszt. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 31m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant, valamint az ingatlan-nyilvántartásban 86980/0/A/3 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter u. 108. fszt. 3. szám alatti, lakás megnevezésű, 30m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant egyben, egy albetétbe történő összenyitási kötelezettséggel, árverés útján, 5.730.000 Ft áfamentes induló áron értékesíti.

Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodik az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogsabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (9) az ingatlan-nyilvántartásban 87198/0/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Rádda Barnen u. 35. fszt. 4. szám alatti, lakás megnevezésű, 33m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant árverés útján 4.270.000 Ft, azaz négymillió-kettőszázhetvenezer forint áfamentes induló áron értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogszabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (10) az ingatlan-nyilvántartásban 80675/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Rákos út 185. alagsor 13. szám alatti, lakás megnevezésű, 64m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant árverés útján 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint áfamentes induló áron értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogszabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

- (11) az ingatlan-nyilvántartásban 87819/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Sződliget u. 3. fszt. 2. szám alatti, lakás megnevezésű, 26m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlant árverés útján 2.590.000 Ft, azaz kettőmillió-ötszázkilencvenezer forint áfamentes induló áron értékesíti.
Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt., hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: az adásvételi eljárás lefolytatására 2017. október 31.

Jogszabályi hivatkozás:

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 3. § (1) d), 6. §, 8. § a) pont, 13. § (4) bekezdés, 15. §
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § d) pont, 13. § (2) bekezdés

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.



lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 50

Helyrajzi szám 87091

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Arany János utca 23		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	19
L 04		közös tulajdoni hányada:	19/375	
L 05	A lakásból résztulajdon:		19/375	
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:	Nincs 1		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	L 13	m ² :	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:	1 L 21	m ² :	11.2
L 22		hall:	db:	L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:	L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	1	L 27	m ² :	4.1
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:		L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:		L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1 L 32	m ² :	2.4
L 33	Közlekedési helyiség:				m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1 L 35	m ² :	1.8
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 :	19.5
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :	19.5

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 50

Helyrajzi szám 87091

A/2

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	59 303
L 43	Becsült érték	2004	1 998 686
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 50

Helyrajzi szám 87091

A/2

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 58 686	58 686
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 617	59 303

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MAJ.22.

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56369/617
Érk. dátum:	2017. MÁJ. 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a *1. sz. melléklet*
Budapest XV. kerület, Arany János utca 23. földszint 5. sz. alatti, 87091/0/A/2
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

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, Arany János utca 23. földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87091/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

1.790.000,-Ft azaz Egymillió-
hétyszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 16.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 7.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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, Boeszkai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87091/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Arany János utca 23. 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 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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, az Arany János utca és az Eötvös utca sarkán, 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 az Arany János utcában nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az autóbusszmegálló (25, 125) az Eötvös utca sarkán 1 perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Arany János utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos, közel négyzet alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A saroktelken 3 építmény áll, az „A” épület mindkét utcafronton a járdavonalra, valamint oldalhatárra épített U alakú földszintes, alapincézetlen, magastetős lakóház. A „B” épület az udvarban oldalhatárra épített földszintes, alapincézetlen, magastetős lakóház. Az udvarban oldalhatárra építetten különálló raktárépület is áll. A társasházban 6 db lakás és 4 db helyiség található. Az épület téglasávalapozással, hosszfőfalas téglafüggőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszerkezet az utcai szárnyon nyereg, az udvarin félnyereg tető. A fedélszerkezet kétállásos, fa szerkezetű, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Arany János utca
23. földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87091/0/A/2

tulajdoni hányada: 19/375

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 913 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

46,3 m²

ingatlan alapterülete: 19 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

A társasháztulajdont Alapító Okiratban rögzítésre került:

„A külön tulajdonban levő helyiségek
értékesítése esetén a tulajdonostársakat
elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó
tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú félkomfortos eredetileg szoba-konyhás lakás. Két ablakos helyiségből, és a lépcsőfeljáró alatti ablaktalan helyiségből álló ingatlan, konyhában zuhanyozó lett kialakítva, a szobában ideiglenes szerkezetű galéria. A falak vakoltak, mészfestettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a burkolatok teljes felújítást igényelnek. A falakon felszívódó falnedvesedés, vakolathullás nyomai láthatók. Az ajtók és az ablak fa szerkezetűek, teljesen elhasznált, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése szilárd tüzelésű vaskályhával történhetett, a melegvíz ellátás elektromos vízmelegítővel. 2012. márciusa óta üresen áll, a lakás állapota rendkívül lelakott, leromlott. Komfortosítása, felújítása kis alapterülete miatt nem gazdaságos, a szomszédos lakáshoz csatolása célszerű.

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, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -45 %
- ▲ kedvezőtlen alaprajzú sötét lakás -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -60%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$19 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,40 = 1.786.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **1.790.000,- Ft** azaz **Egymillió-hétszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

1.790.000,- Ft azaz **Egymillió-hétszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Arany János utca 23. földszint 5. szám alatti 87091/0/A/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

1.790.000,-Ft azaz Egymillió-hétszázkilencvenezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 7.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Beányák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129826/2017
2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87091/0/A/2 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Arany János utca 23. földszint. ajtó:5. "Felsővizsgálat"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	-----------------	-----------------

lakás	19	0 1	19/375	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 33982/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költési díjségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: eredeti felvétel 33982/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST XV. KER. Hubay J. tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

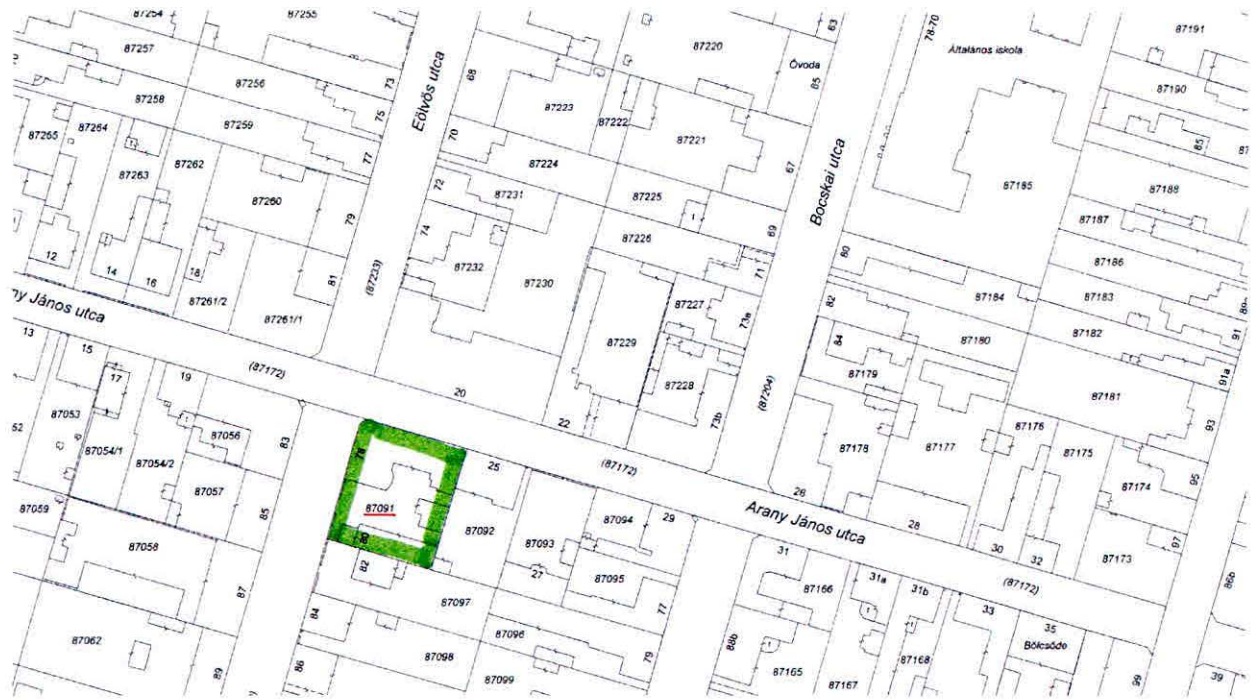
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

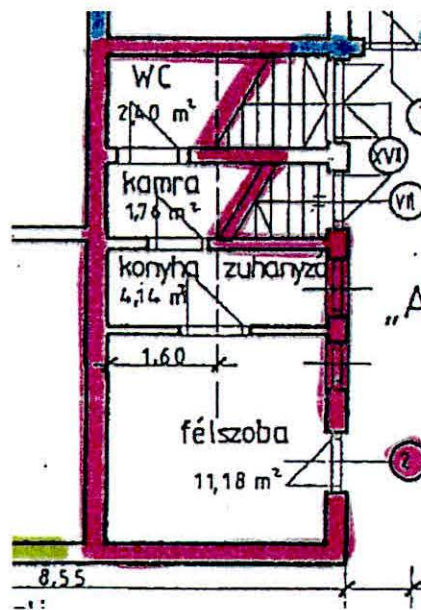
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQd9f2qKaya-109819900...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajz:



Környezet:



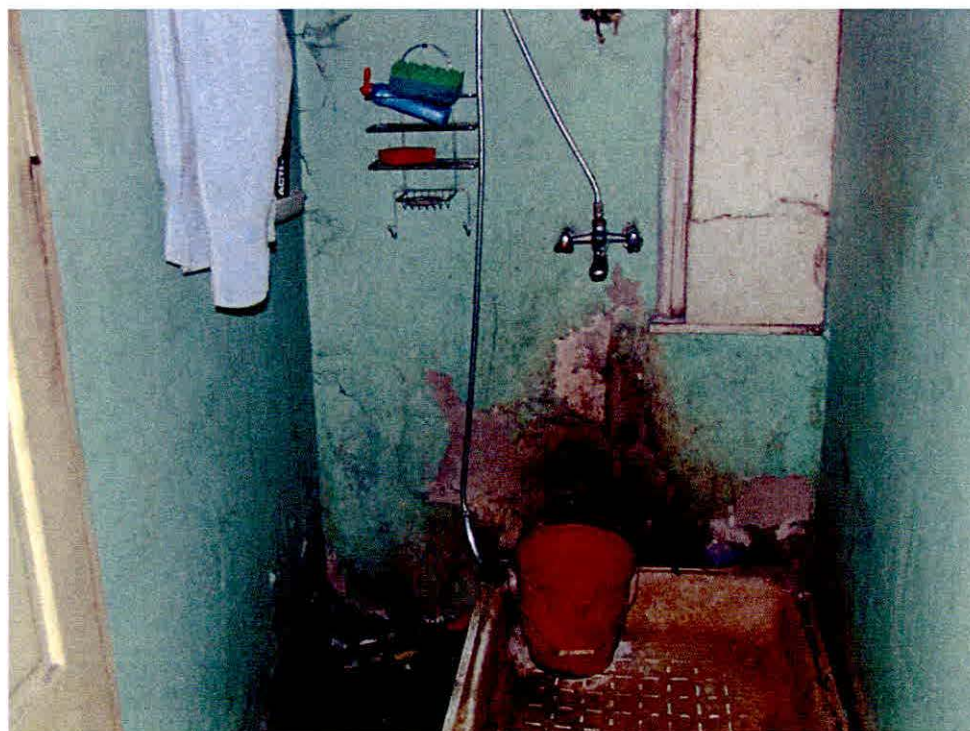
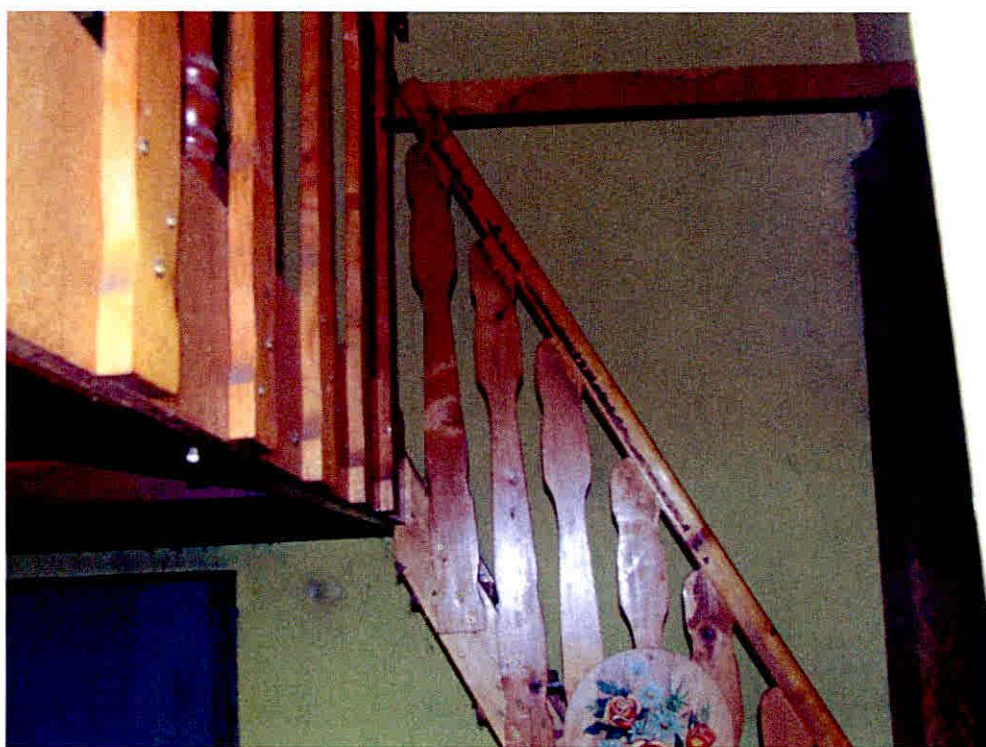
Az épület bejárata:



A lakás:







lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám 87239

A/11

a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 2.b. melléklet

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Rádda Barnen utca 11/A		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	I. emelet	ajtó: 11.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	32
L 04		közös tulajdoni hányada:	32/463	
L 05	A lakásból résztulajdon:		32/463	
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:	Nincs 1		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz 4		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs 1		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	13.1	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :	9.3	
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 :	7.4	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	2.5
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 :	32.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	32.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám 87239

A/11

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	85 473
L 43	Becsült érték	2004	3 115 167
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 30

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 118

Helyrajzi szám 87239

A/11

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 75 167	75 167
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 10 306	85 473

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56352 / 2017
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEKELÉS

a

2. a. melléklet

Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46. I. emelet 11. sz. alatti,
87239/0/A/11 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 46.
I. emelet 11.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87239/0/A/11

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

6.390.000,-Ft azaz Hatmillió-
háromszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 17.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 7.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Szaraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87239/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 46. szám I. emelet 11. 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 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Bethlen Gábor utca és a Rádda Barnen utca sarkán, 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 Illyés Gyula utcában (96, 124, 196 225, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház I. emeletén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, függőfolyosóról nyílik. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bethlen Gábor utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos, közel négyzet alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken mindkét utcafronton zárt sorúan telekhatárra épített L alakú I emeletes, részben alapincézett, 1930-ban épült lakóház áll. A társasházban 13 db lakás található. Az épület téglalapozással, téglalapozással, téglalapozással függőleges teherhordó szerkezettel épült. A földszint felett acélgerendák közé épített téglabetétes, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A tetőszék kétállószerű manzard kialakítású tető cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
46. I emelet 11.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87239/0/A/11

tulajdoni hányada: 32/463

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L2/A/XV/4 (kisvárosias zártkörű
lakóterület)

a telek területe: 719 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

49,7 m²

ingatlan alapterülete: 32 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 ingatlan az épület I. emeletén található, bejárata a függőfolyosóról nyílik. Megfelelő alaprajzi elrendezésű ingatlan, a fürdőszoba - WC helyiség ablaktalan. A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában GRES lap, a fürdőben mázas kerámia, a burkolatok felújítandó állapotúak. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, felújítandó, cserélendő állapotban. A tető felől beázásnyomok tapasztalhatók. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. 2016. májusa óta üresen áll, a lakás állapota felújítandó.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú, hosszabb ideje üresen áll. 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú. Burkolatai, nyílászárói felújítást vagy cserét igényelnek. Berendezési tárgyai (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, gázkonvektorok) elavultak, cserélendő állapotúak. A lakás jelen állapotában korlátozottan beköltözhető, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -15%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$32 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 6.392.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.390.000,- Ft** azaz **Hatmillió-háromszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

6.390.000,- Ft azaz **Hatmillió-háromszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 46. I. emelet 11. szám alatti
87239/0/A/11 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**6.390.000,-Ft azaz Hatmillió-
háromszázkilencvenezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 7.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Boznyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/129854/2017
2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87239/0/A/11 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 46. I. emelet. ajtó:11.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
lakás	32	1 1	32/463	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 173016/1995/1995.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott területek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173016/1995/1995.09.15

jogcím: Államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.29

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 173016/1995/1995.09.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

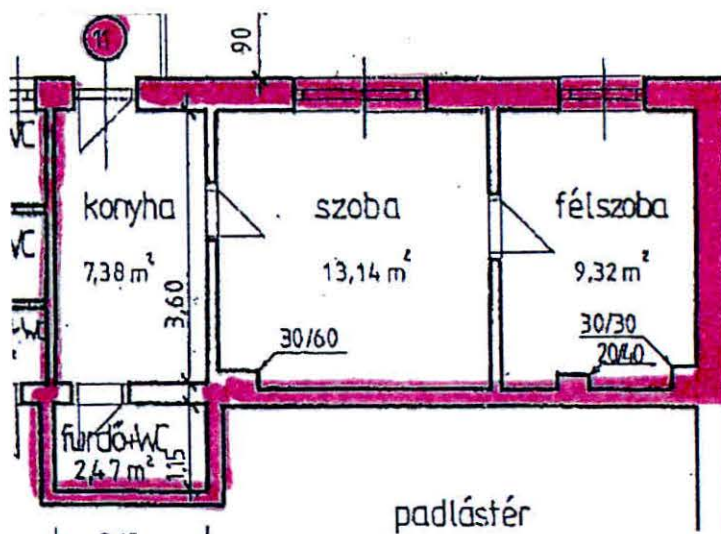
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420170419095223LhQdgf2qKaya-109820767...> 2017. 04. 19.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:

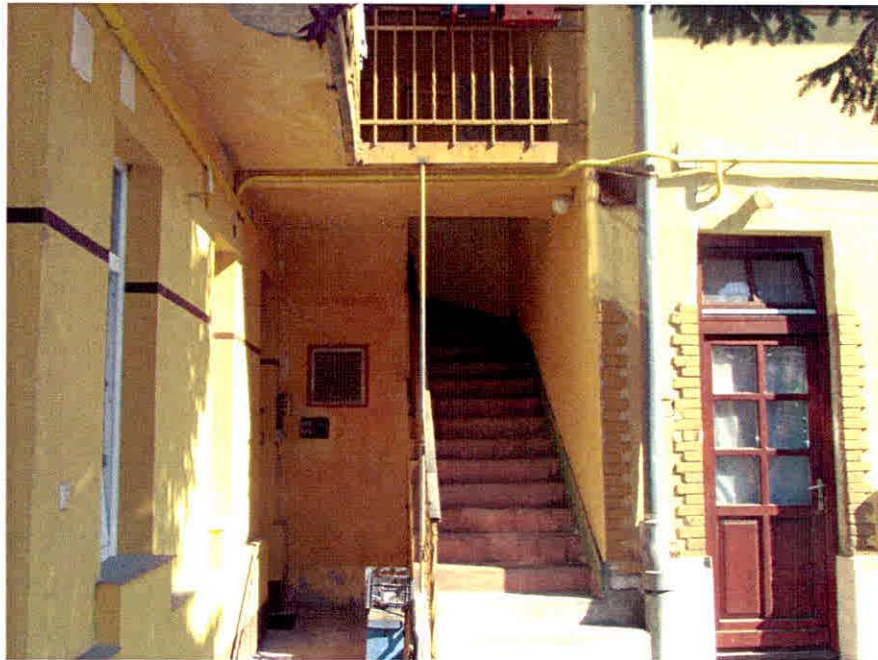




Az ingatlan bejárata:



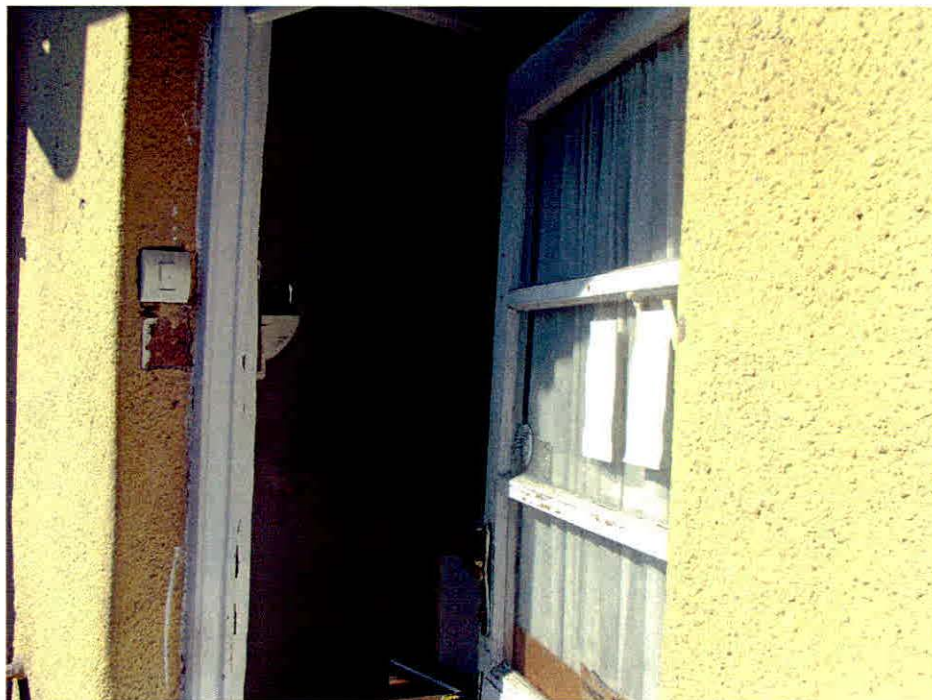
lépcsőház:

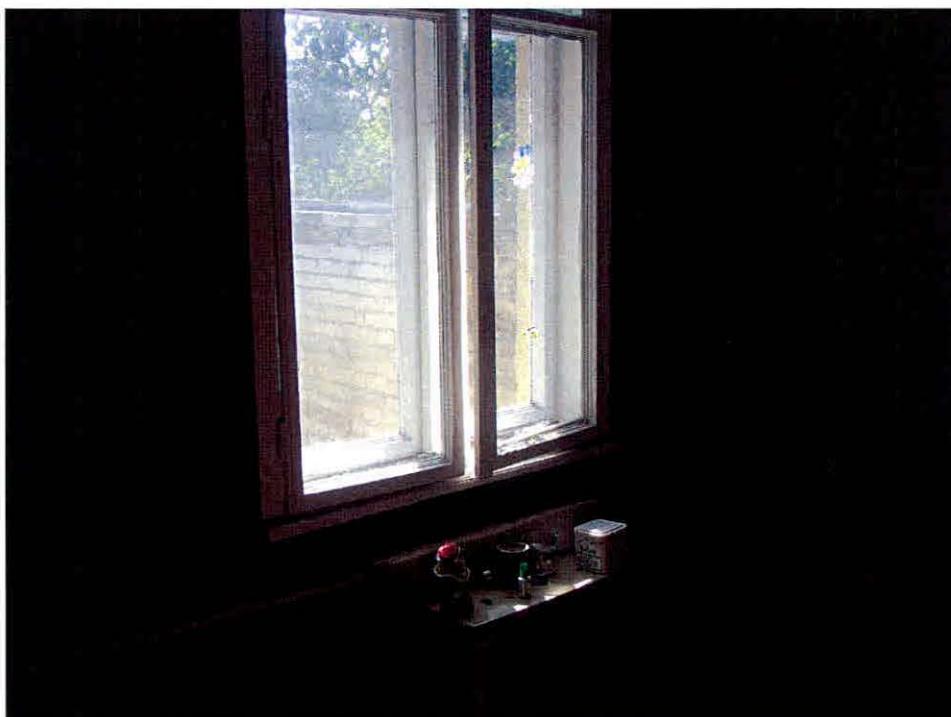


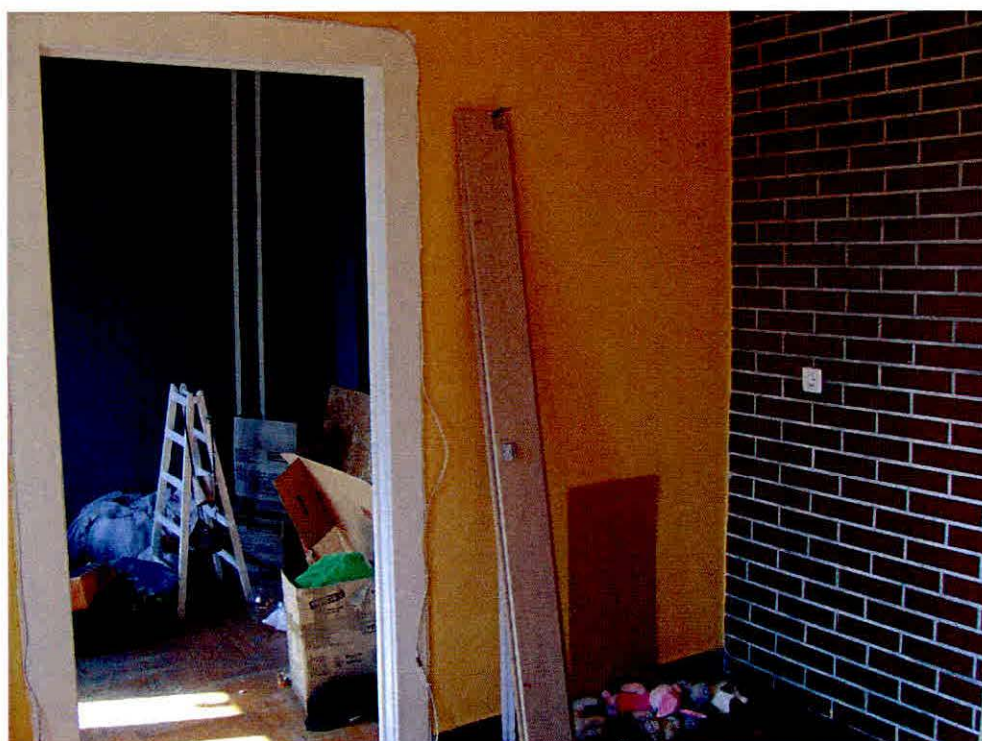
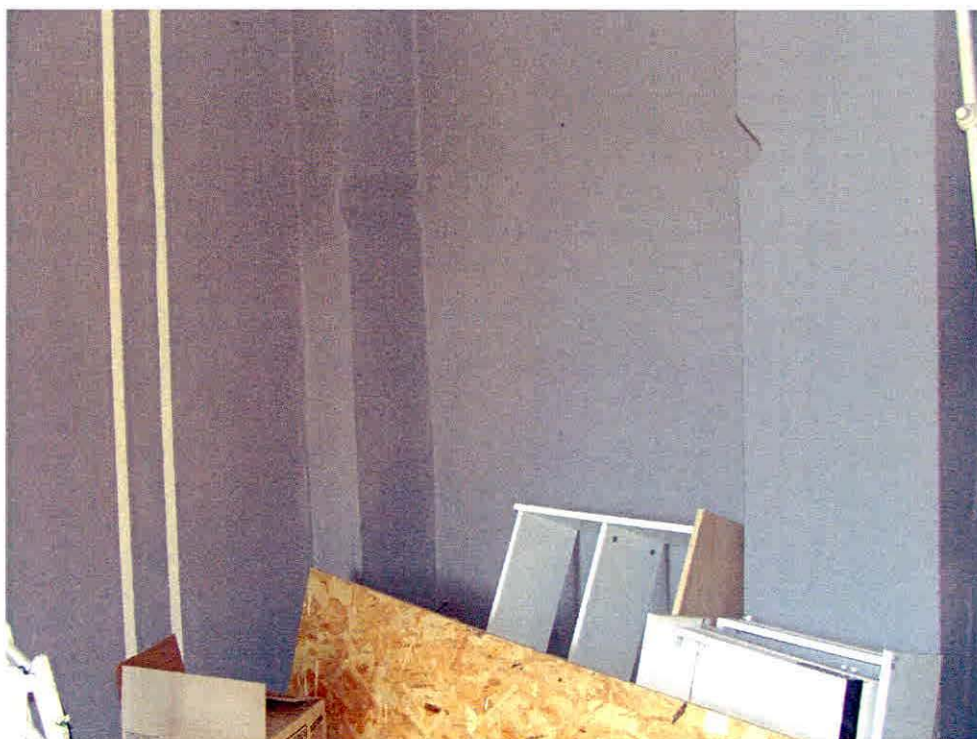
függőfolyosó:

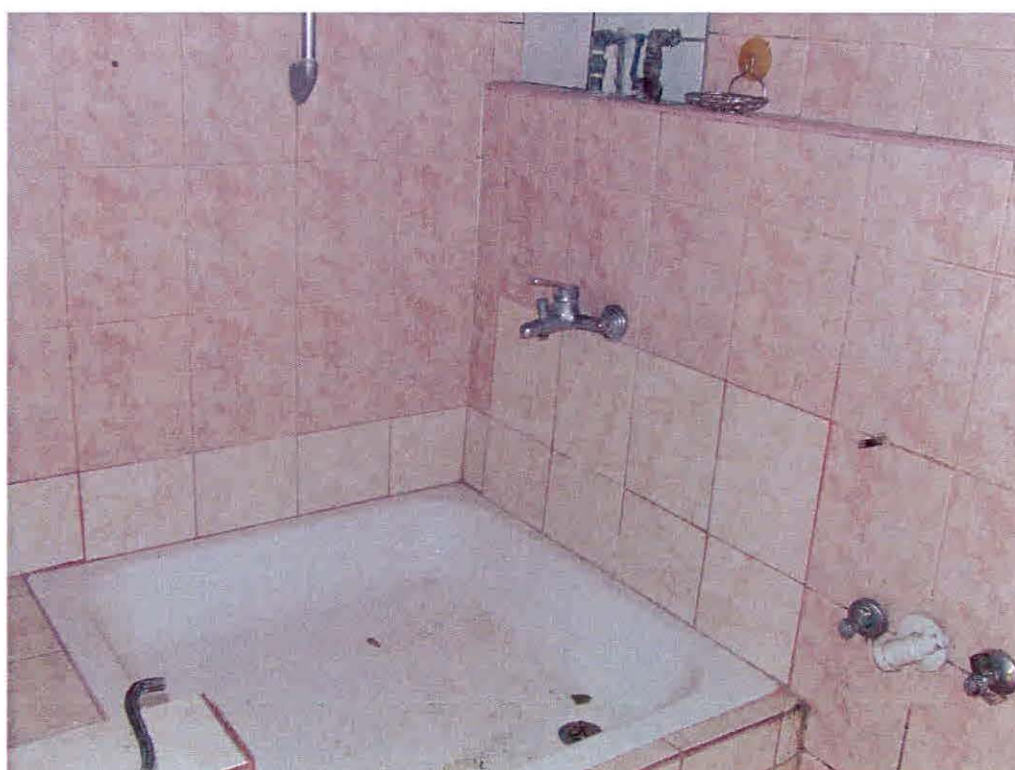


A lakás:









lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 35

Helyrajzi szám 80599

B/6

Jogi rendezettsége: Rendezett a(z) .../2017. ikt. sz. előterjesztés 3.b. melléklete

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Beller Imre utca 144		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	28
L 04		közös tulajdoni hányada:	28/350	
L 05	A lakásból résztulajdon:		28/350	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5		
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos 2		
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz 4		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler 5		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	17.7
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 :	10.5
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	28.2
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	28.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 35

Helyrajzi szám 80599

B/6

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	113 848
L 43	Becsült érték	2004	2 883 606
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg: 11222 - 35

Helyrajzi szám 80599

B/6

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 111 606	111 606
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 242	113 848

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	JB 564 / 2017
Érk. dátum:	2017. MÁJ. 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

3. a. melléklet

a

Budapest XV. kerület, Dugonics utca 47. földszint 5. sz. alatti, 80599/0/B/6
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

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, Dugonics utca 47.
földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80599/0/B/6

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

3.620.000,-Ft azaz Hárommillió-
hatszázhuszezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 17.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 7.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80599/0/B/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dugonics utca 47. 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 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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, Beller Imre utca és a Dugonics utca sarkán, a Palotás térhez közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt, és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224) és az Eötvös utcában (125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház magassívd szintjén található udvari bejáratú, de a szoba és a konyha utcára néző ablakokkal rendelkezik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Dugonics 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 saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcára a járdavonalra épített lakóház határolja. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 2 épület található. Mindkettő hézagos zárt sorú beépítéssel az utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épített magastetős, teljesen, illetve részben alápincézett, 1920-ban épült lakóház. A Beller Imre utcai fronton, és a sarkon L alakú földszintes épület, a Dugonics utcai fronton 1 emeletes. A társasházban 10 db lakás és 1 db helyiség található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló Dugonics utcai épület beton sávalapozással, a pincészin ten beton falazattal, készült. A felmenő függőleges teherhordó szerkezet hagyományos hosszfó falas tégl a. A földémszerkezet a pince felett monolit vasbeton, közbülső földéme vasbeton gerendák közötti betételemes, a záróföldém borított fagerendás, alulról nádpalló zva és vakolva. A fedélszerkezet kétállós zékes, fa szerkezetű manzard kialakítású tető, bád og fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dugonics utca 47. földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80599/0/B/6

tulajdoni hányada: 28/350

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 607 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

48,6 m²

ingatlan alapterülete: 28 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

A társasháztulajdont Alapító Okiratban rögzítésre került:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a kívülállót megelőzi.”

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület magassföldszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, de utcai elhelyezkedésű komfortos lakás. Az eredetileg szoba-konyhás lakásban a konyhában zuhanyozó- WC helyiség lett kialakítva. A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a fürdőben mázas kerámia. A burkolatok lelakottak, felújítandó, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt. 2012. májusa óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
Átlag:					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

▲ a lakás műszaki állapota -45 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$28 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 3.619.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.620.000,- Ft** azaz **Hárommillió-hatszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

3.620.000,- Ft azaz **Hárommillió-hatszázhuszezer forint.**

A Bp. XV. Dugonics utca 47. földszint 5. szám alatti 80599/0/B/6 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

3.620.000,-Ft azaz **Hárommillió-hatszázhuszezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 7.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

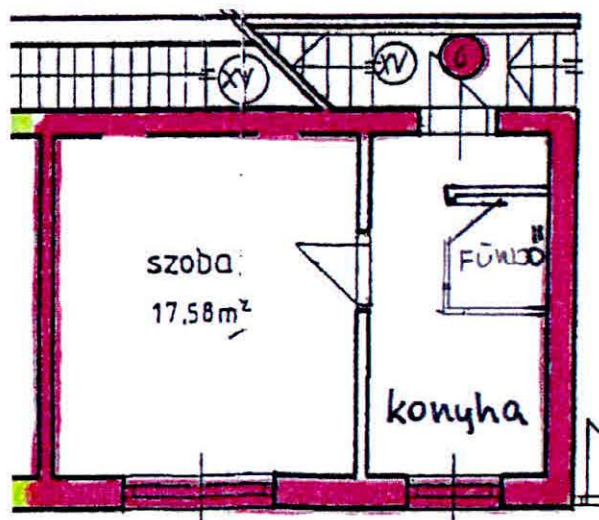


PALOTA HOLDING ZRT.

térkép:



lakás alaprajz:



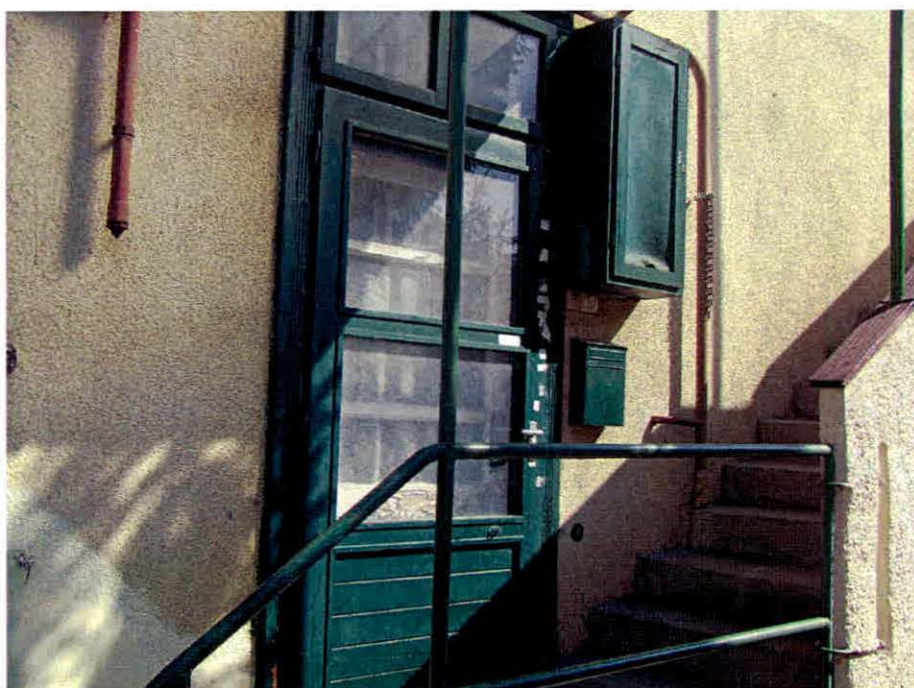
Környezet:



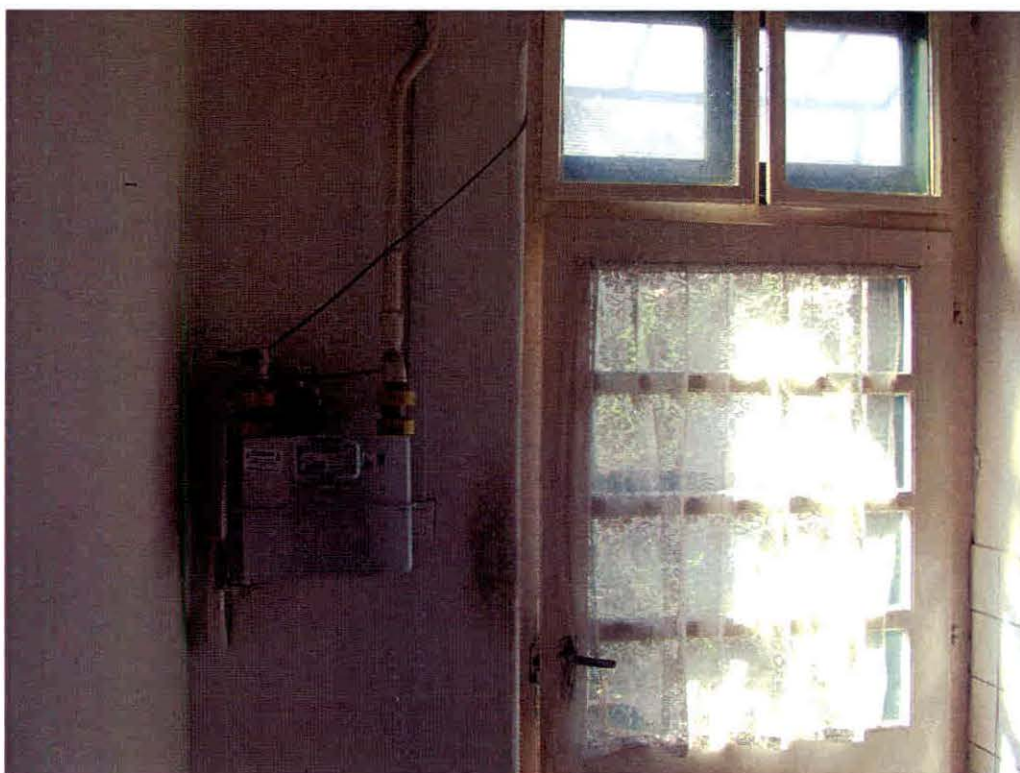
Az ingatlan bejárata:



A lakás:









lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 39

Helyrajzi szám 80475

A/7

a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 4.b. melléklet

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Dugonics utca 23		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 7.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	36
L 04		közös tulajdoni hányada:	36/298	
L 05	A lakásból résztulajdon:		36/298	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5		
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli 4		
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs 1		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz 4		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs 1		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	24.5
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 :	10.1
L 28	Egész- ségugyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	1.4
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 :	36
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	36.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 39

Helyrajzi szám 80475

A/7

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	34 196
L 43	Becsült érték	2004	5 379 284
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 39

Helyrajzi szám 80475

A/7

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 33 284	33 284
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 912	34 196

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2017.MAJ.23.

Jegyzői Irodára érkezett		
Erk. szám	J63h1	2017
Erk. dátum:	2017 MÁJ 02.	

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKEKELÉS

a *A. a melléklet*
Budapest XV. kerület, Eötvös utca 141/A. földszint 7. sz. alatti, 80475/0/A/7
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2017. április

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, Eötvös utca 141/A.
földszint 7.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80475/0/A/7

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási ajánlat céljára

A megállapított érték:

3.810.000,-Ft azaz Hárommillió-
nyolcszázötvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. április 12.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 21.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyoni értékelő
01167/1992



3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80475/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Eötvös utca 141. szám földszint 7. 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 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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, az Eötvös utca és a Dugonics utca sarkán, 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 Eötvös utcában (25, 125), és a Rákos úton (5, 25, 96, 224, 296) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú, de utcára néző szobával rendelkezik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. Az Eötvös 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 saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Közel szabályos négyzet alakú, mindkét utcafronton megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 1928-ban épült, mindkét utcafronton járdavonalra, zárt sorú beépítéssel épített földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház áll. A társasházban 7 db lakás található. Az épület téglatermésű sávalapozással, pincszinten téglatermésű vegyes falazattal, másutt hagyományos téglafüggőleges teherhordó szerkezettel épült, hosszfőfalas rendszerben. A földémszerkezet a pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A tetőszerkezet kétállású, fa szerkezetű kontyolt nyeregterítő cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A pince nagyon vizes, gyakran áll benne a víz, a felmenő falazatokon a földszinten is felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Eötvös utca 141/A.
földszint 7.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80475/0/A/7

tulajdoni hányada: 36/298

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 605 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

73,1 m²

ingatlan alapterülete: 36 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 ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, de utcai szobával rendelkező komfort nélküli lakás. Szobakonyhás lakás kamrával, amely a pincelejáró fölötti térben lett kialakítva. A falak vakoltak, mézsfestettek, a padozaton a szobában parketta, a konyhában mozaiklap, a burkolatok lelakott, cserélendő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A bejárati ajtó és az utcafronti ablakok műanyag szerkezetűek, megfelelő állapotúak, egyébként az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, nagyon elhasznált, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, és elektromos áram közművel rendelkezett a lakás, fűtése gázkonvektorral és cserépkályhával történt. A lakás nincs a vezetékes víz- és közcsatorna hálózatba kötve. 2014. júniusa óta üresen áll, a lakás állapota lelakott, leromlott, a falak vizesednek.

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, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, nincs a vezetékes víz- és közcsatorna hálózatba kötve, hosszabb ideje üresen áll. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ a lakás műszaki állapota -45 %
- ▲ nincs a vezetékes víz- és közcsatorna hálózatba kötve -10 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55 %

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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 21.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
vezérigazgató

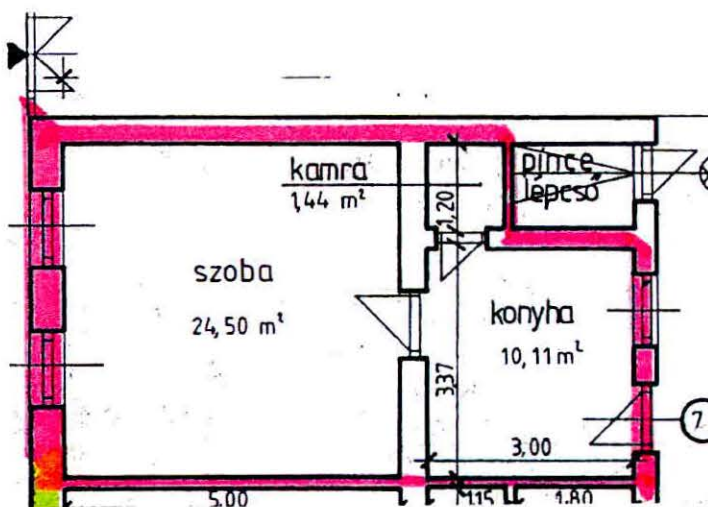
PALOTA HOLDING ZRt.



térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:





Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:









lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg: 11221 - 15

Helyrajzi szám 82266

A/2

a(z) .../2017. ikt. sz. előterjesztés 5.b. melléklete

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	József Attila utca 14		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	22
L 04		közös tulajdoni hányada:	116/1000	
L 05	A lakásból résztulajdon:		116/1000	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes 5		
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos 3		
L 08	Közműellátottság:	gáz-víz 7		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés 7		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler 5		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	17.8
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 :	5.5
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	1.1
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 tartozkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	24.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	24

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg: 11221 - 15

Helyrajzi szám 82266

A/2

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	29 793
L 43	Becsült érték	2010	3 052 618
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 15

Helyrajzi szám 82266

A/2

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 31 442	31 442
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 91 858	123 300
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 3 575	126 875
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	- 97 082	29 793

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	56344 / 2016
Érk. dátum:	2017 MÁJ 02.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a *S-a. melléklet*
Budapest XV. kerület, József Attila utca 14. földszint 2. sz. alatti, 82266/0/A/2
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, 2017. április

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, József Attila utca 14.
földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82266/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási
ajánlat céljára

A megállapított érték:

3.670.000,-Ft azaz Hárommillió-
hatszázhetvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2017. március 17.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 11.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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 út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 82266/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület József Attila utca 14. szám földszint 2. 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 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet 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

4.2. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a József Attila utca Pestújhelyi út és Ady Endre 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, és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Kolozsvár utcában a villamos (62, 69), a Pestújhelyi úton (124), a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E) és Kolozsvár utcában (5) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejárattal, és elhelyezkedésű félkomfortos lakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A József Attila utca ezen szakaszán átlag alatti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.3. Az ingatlan leírása

4.3.1. Az ingatlan telkének leírása

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

4.3.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken 2 épület található. Az utcafronton hézagos zártos beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült L alakú, földszintes, magastetős, alapincézetlen lakóház, az udvarban hátsó telekhatárra épített földszintes magastetős, alapincézetlen melléképület épült. A társasházban 5 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező lakást magába foglaló utcafronti épület téglalapozással, hosszfőfalas téglalap függőleges teherhordó szerkezettel épült. A fűdémszerkezet borított fagerendás, alulról nádpallóval és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű nyereg kialakítású tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. József Attila utca
14. földszint 2.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82266/0/A/2

tulajdoni hányada: 116/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: L4/XV/2 (kertvárosias lakóövezet)

a telek területe: 728 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

84,5 m²

ingatlan alapterülete: 24 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az utcafronti épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari elhelyezkedésű félkomfortos lakás. A kamrában WC lett kialakítva. A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek, a padozaton a szobában cementsimítás (kialakítást igényel), a konyhában mázas kerámia, a burkolatok megfelelő állapotúak. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, a külső nyílászárók cserélendő, a belsők megfelelő állapotban. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése egyedi fűtés lehetett. 2014. szeptembere óta üresen áll, a lakás állapota részben felújítandó.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói, részben teljes cserét, vagy kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, vizes helyiség berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Ilyen ingatlan forgalomban nincs, a felújítandó állapotú lakások is beköltözhetőek, a berendezési tárgyakat, még ha azok elavultak, cserélendő állapotúak is, tartalmazzák. Összehasonlító adatként ezért kényszerűségből 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 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. Arany János utca	28	304	0	-10	274
Bp. XV. Pázmány Péter utca	48	260	-5	-10	221
Bp. XV. Szerencs utca	69	261	-10	-10	209
<i>Átlag:</i>					235

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő felújítandó állapotúnak jellemzett lakások átlagárát kívántam meghatározni.

- A Pázmány Péter utcai lakás közepes állapotú, ezért + 5%-kal korrigáltam;
- A Szerencs utcai lakás jó állapotú, ezért – 10 %-kal csökkentettem.

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

Az alapár: 235 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott állapotú, burkolatai, nyílászárói részben cserét, részben kialakítást igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, vizes helyiség berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. A lakás állapota jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest.

Értéknövelő tényezők:

Értékcsökkentő tényezők:

▲ a lakás műszaki állapota -35 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -35 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$24 \text{ m}^2 \times 235.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,65 = 3.666.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **3.670.000,- Ft** azaz **Hárommillió-hatszázhetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

3.670.000,- Ft azaz **Hárommillió-hatszázhetvenezer forint.**

A Bp. XV. József Attila utca 14. földszint 2. szám alatti 82266/0/A/2 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

3.670.000,-Ft azaz **Hárommillió-hatszázhetvenezer 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 értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2017. április 11.

Készítette:



Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Földi Tamás
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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/12911/2017
2017.04.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 82266/0/A/2 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. József Attila utca 14. földszint. ajtó:2. *Éelülvizsgálás
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	esetbeli hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1 0	116/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999904/1999/				

2. bejegyző határozat: 97950/1989/1989.10.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. 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/S040420170419095223LhQd9f2qKaya-109822457...> 2017. 04. 19.

Környezet:



Az ingatlan bejárata:



A lakás:

