

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 14. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

2022. MÁJUS 12.
Átvette:.....
Jóváhagyott előterjesztés

A 2022. évi költségvetés teljesítéséhez szükségessé vált egyes, nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzati tulajdonú üzleti célú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A cél teljesítése érdekében az alábbi ingatlan elidegenítésére teszek javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86219 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Szentmihályi út 14. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1070 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Szentmihályi út Rákos út és Csákerény utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy- és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megállni nem lehet, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti - értéke 48.740.000 Ft.

Könyvszerinti érték 36.601.634 Ft (ebből: 27.820.000 telek, 8.781.634 épület)

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	6/0
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1 önkormányzati tulajdon
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1
Megnevezés	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe	1070 m ²
Építés éve	1900-as évek
Épület szintjei	földszintes, magastető
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-12

A telekingatlan téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. A telek alakja kedvezőtlen, keskeny, rövid utcafronttal. A telek teljesen síkfelületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épületek határolják.

A telken 1 db épület található, az utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, az udvari szárnyon oldalhatárra a főépülethez szervesen csatlakoztatva alápincézetlen földszintes magastetős, hagyományos téglafalú szerkezetű 7 lakásos lakóépület áll. Az épület vélhetően az 1900-as években épült, leromlott állapotú. Az ingatlanon minden közmű megtalálható.

2. Lakóépületek tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 86219
Cím	Budapest XV. ker., Szentmihályi út 14.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakások összterülete	231 m ²
Az épületben hét lakás van:	fszt. 1.: 1 szoba 28 m ² fszt. 2.: 1 szoba 27 m ² fszt. 3.: 1 szoba 27 m ² fszt. 4.: 1 szoba 39 m ² fszt. 5.: 1 szoba 28 m ² fszt. 6.: 2 szoba 52 m ² fszt. 7.: 1 szoba 30 m ²
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	leromlott állapotú, felújítandó
Parkolás	utcán

3. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke értékbecslés alapján*	48.740.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	27.820.000 Ft
Lakásra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	27.820.000 Ft
Épület könyvszerinti értéke	8.781.634 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. április 14.**

Az ingatlan megfelelő méretű telken lévő lakóépület melléképülettel. Kialakítása, térszervezése miatt üzlethelyiségként, telephelyként, műhelyként, vagy raktárként is hasznosítható.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - Az épületek leromlott állagúak. - Az épületek felújítása nem gazdaságos.
Főépítész nyilatkozata
<i>A rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg a lakások épületen belüli elhelyezkedése. Amennyiben az elidegenítésre tervezett lakás építési helyen kívül van, annak további bővítése csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges. A tulajdonosváltást követően az övezetben a lakáshasználat továbbra is lehetséges. Az ingatlan elidegenítését javaslom.</i>

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján

„A lakásokat és helyiségeket: árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve Rendelet 3/A. § (1) bekezdés szerint „A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy: (7) bekezdés „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”


A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]” A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető”.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, a javasolt forgalmi érték, induló árként történő meghatározásával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. május „12”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Szentmihályi út 14. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Szentmihályi út 14. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Szentmihályi út 14. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

4. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. május 10

Aláírás:.....



5. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

6. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. május 10

Aláírás:.....



7. Jegyzői láttamozás: 4

2022. május 10

Aláírás:.....



8. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

9. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86219 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Szentmihályi út 14. szám alatti, önálló kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1070 m² területű per-, teher- és igénymentes ingatlant 48.740.000 Ft, azaz negyvennyolcmillió-hétszáznegyvenezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. május 26. (döntésre)

2022. augusztus 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

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

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 MÁJ 10.
Átvette:.....

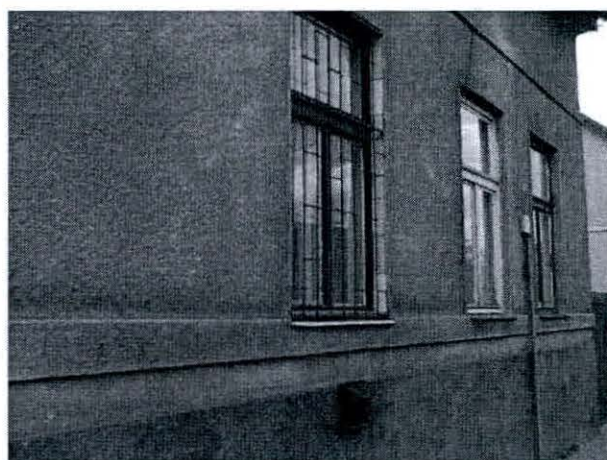
.....ességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2022 MÁJ 10.hó-n

[Handwritten signature]

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 14. sz. alatti, 86219 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő ingatlanról**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. 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	
4.2.2.	Az ingatlan épületeinek bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot 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	8
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	8
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Szentmihályi út 14.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 86219

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**48.740.000,-Ft azaz Negyvennyolcmillió-
hét száznegyvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. április 11.

Az értékelés fordulónapja:
2022. április 29.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86219 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Szentmihályi út 14. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

A szakértői vélemény a tulajdonos Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat kérésére készült, az ingatlan elidegenítéséhez, a várható eladási ár megállapítására.

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Szentmihályi út Rákos út és Csákberény utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megállni nem lehet, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 124, 224, 296), és a Szentmihályi úton (196, 224, 225) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari bejáratú, utcai és udvari elhelyezkedésű épületrészekből álló ingatlan. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Szentmihályi út ezen szakaszán nagyon jelentős közúti és átlag alatti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagyon nagy mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A telekingatlan téglalap alakú, keskeny, hátranyúló kialakítású. A telek alakja kedvezőtlen, keskeny, rövid utcafronttal. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épületek határolják. Az övezeti besorolás Lk-1/HZ-12 (kisvárosias építési övezet hézagosan zárt sorú beépítéssel) szerint a telek maximális beépíthetősége (tér szint felett) 65%, a felépítendő építmény legfeljebb 9,5 m magas lehet, a rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma: Rsz: 80. Az ingatlanon minden közmű megtalálható. A telek mérete: 1070 m²

4.2.1. Az ingatlan épületeinek leírása

A telken 1 db épület található, az utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, az udvari szárnyon oldalhatárra a főépülethez szervesen csatlakoztatva alápincézetlen földszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfőfalas szerkezetű 7 lakásos lakóépület áll. Az épület vélhetően az 1900-as években épült, leromlott állapotú.

Az utcafronti főépület hagyományos téglá építésű földszintes, alápincézetlen, magastetős lakóépület, amely utcafronton járdavonalra hézagos zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épült. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A zárófödém borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mészkavakkal vakolva. A tetőszék nyeregtető cserép fedéssel. Az udvari melléképület hagyományos téglá építésű földszintes, alápincézetlen, magastetős lakóépület, amely oldalhatárra épült a

főépülethez szervesen kapcsolódva. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A zárófödém borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mészvakolattal vakolva. A tetőszék félnyereg tető, cserép fedéssel.

Az épületben jelenleg hét lakás van kialakítva. Hasznos alapterületük:

fszt. 1:	28 m ²
fszt. 2.	27 m ²
fszt. 3.	27 m ²
fszt. 4.	39 m ²
fszt. 5.	28 m ²
fszt. 6.	52 m ²
fszt. 7.	<u>30 m²</u>
összesen:	231 m ²

Az épület felújítandó állapotú.

I. 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

II. Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Szentmihályi út 14.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület 86219

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-12 (kisvárosias építési övezet
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 1070 m²

épületek hasznos alapterülete az ingatlanon: 231 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

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

Az ingatlan megfelelő méretű telken levő lakóépület melléképülettel. Kialakítása, térszervezése miatt üzlethelyiségként, telephelyként, műhelyként, vagy raktárként is hasznosítható. Az épület állaga 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 összehasonlító értékeknél a 2021. évben elektronikus liciten értékesített önálló lakóingatlanok eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú lakóépületek.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Kajár utca 7.	275	57.000.000,-	207
Bp. XV. Öregfalusi utca 18.	217	45.000.000,-	207
Bp. XV. Szerencs utca 27.	121	26.390.000,-	218
Átlag:			211

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

Az alapár: 211 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező épület ingatlan felújítandó állapotú. Változó funkcióhoz való átalakítása adottsága, elhelyezkedése miatt kis ráfordítással lehetséges.

értéknövelő tényezők: 0 %

értékcsökkentő tényezők: 0 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása 0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$231 \text{ m}^2 \times 211.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 48.741.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve:

48.740.000,- Ft azaz Negyvennyolcmillió-hétszáznegyvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

48.740.000,- Ft azaz Negyvennyolcmillió-hétszáznegyvenezer forint.

A Bp. XV. Szentmihályi út 14. szám alatti 86219 helyrajzi számú ingatlan értéke tehát:

48.740.000,-Ft azaz Negyvennyolcmillió-hétszáznegyvenezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.

Budapest, 2022. április 29.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XV. Bonyháy utca 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/138116/2022
2022.04.28

Oldal: 1/1
Szektor: 53

BUDAPEST XV. KER.
Szállóhely: 86219 helyrajzi szám
1154 BUDAPEST XV. KER. Szentmihályi út 14.

I R E S Z

Alkalmazás	terület ha m ²	kat. j. jog k. fill.	alk. j. jog k. fill.
1. Az ingatlan adatai: alábbiak az adatok rövidítés: Ig./Kivett megnevezés/	min. o.	ha m ²	kat. j. jog k. fill.
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1070	0,00

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bányászati határozat, érkezési idő: 127506/1992/1991.06.28
jogcímsz.: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-1.

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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://www3.takarnet.hu/tullap/S030320220428093705iq-142592696-1-142592714....> 2022.04.28.

térkép:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:





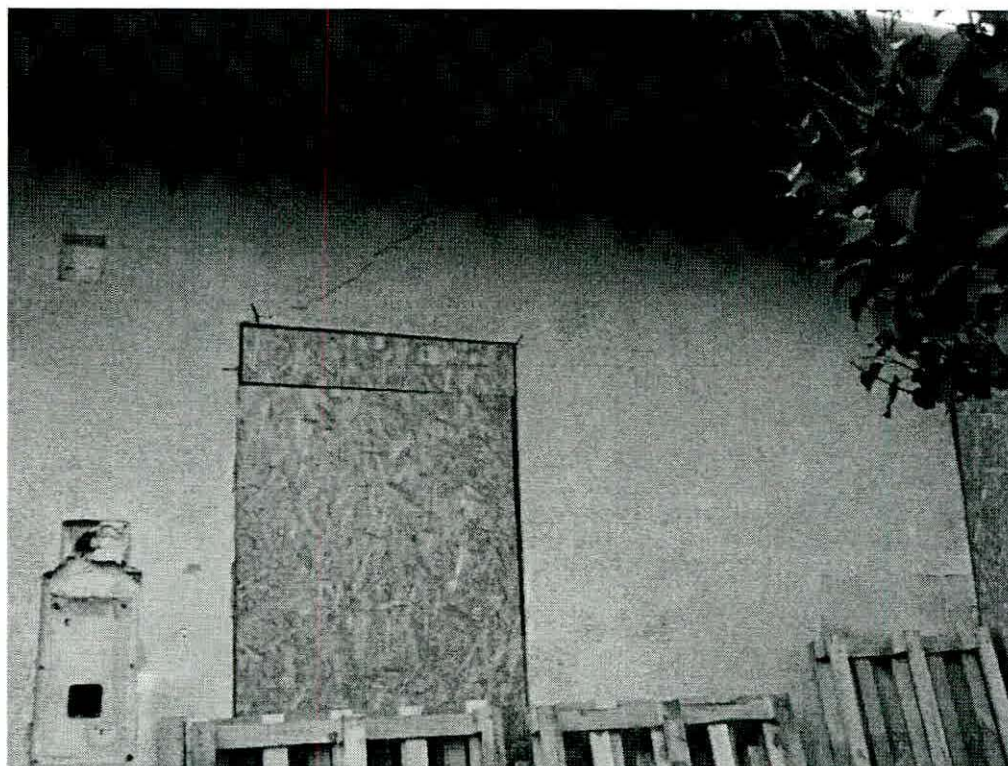
Az épület:











Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Számle másolat
Mégrendelés száma: 8000004/139110/2022
2022.04.28

Szektor : 53

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 06219 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Szenttrihályi út 14.

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha.m2

kat.t.jöv.

k.FiII

alaprész

ha.m2

kat.jöv.

k.FiII

adatok

kat.jöv.

k.FiII

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1070

0,00

I R E S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.08.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részéről kiadásra.
TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1070
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettség foka:		%: 34.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	27 820 000
F 18	Becsült érték	2003	27 820 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 27 820 000	27 820 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MÁJ.02.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám:

86219

Jogi rendezettség: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Szentmihályi út 14
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1070
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám:

86219

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2012		41 762 465
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2012		70 602 070
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 14			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 8.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	30	
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz			6
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler			5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	22.5	
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 :	5.5	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	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 :	30.5	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	30.5	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	4 121 173
L 43	Becsült érték	2009	7 979 447
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 861 270	861 270
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 131 426	992 696
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 364 200	1 356 896
L 42.4	Bruttó érték változás	2009	+ 1 949 674	3 306 570
L 42.5	Bruttó érték változás	2009	+ 758 635	4 065 205
L 42.6	Bruttó érték változás	2009	+ 55 968	4 121 173

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 14		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 6.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	52
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos		1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	cirkógejzir		3
L 11	Melegvíz ellátottság:	Központi		3

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	29.2	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m ² :	2.1	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	9.8	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	9.9
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 tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	52.1	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	52	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2011	6 376 102
L 43	Becsült érték	2011	12 844 001
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 1 471 216	1 471 216
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 224 501	1 695 717
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 100 800	1 796 517
L 42.4	Bruttó érték változás	2008	+ 2 073 730	3 870 247
L 42.5	Bruttó érték változás	2008	+ 1 196 158	5 066 405
L 42.6	Bruttó érték változás	2008	+ 642 996	5 709 401
L 42.7	Bruttó érték változás	2011	+ 666 701	6 376 102

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 14			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 28		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz			6
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20	
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	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	2.3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	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 tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	28.3	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	28.3	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2012	1 077 825
L 43	Becsült érték	2012	4 559 479
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 799 144	799 144
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 121 946	921 090
L 42.3	Bruttó érték változás	2012	+ 156 735	1 077 825

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 14	
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 39
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!	
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli	4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz	6
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés	7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboylet	5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	24
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 :	11.6
L 28	Egész-ségügyi 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 :	3.4
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 :		39
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :		39

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	634 673
L 43	Becsült érték	2004	5 519 247
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 4./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 550 647	550 647
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 84 026	634 673

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MÁJ.02.

lapszám: 5./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 14		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	27
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos		3
L 08	Közműellátottság:	villany-víz		6
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	16
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 :	8.4
L 28	Egész-ségügyi 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 :	2.8
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 :	27.2
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	27.2

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	316 174
L 43	Becsült érték	2004	3 643 915
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 274 315	274 315
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 41 859	316 174

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 14			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	27	
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli		4	
L 08	Közműellátottság:	villany		1	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	15
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 :	10.3
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:	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 :		27.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :		27.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	696 690
L 43	Becsült érték	2004	4 044 253
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

L

lapszám: 6. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 604 453	604 453
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 92 237	696 690

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MÁJ.02.

lapszám: 7./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

Jogi rendezettsége: Nincs

0

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Szentmihályi út 14			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli	4		
L 08	Közműellátottság:	villany	1		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés	7		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler	5		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	14.9
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 :	5.6
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 :	7.5
L 28	Egész-ségügyi 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	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m ² :	28	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7./ 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	719 828
L 43	Becsült érték	2004	4 191 728
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 7./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 54

Helyrajzi szám: 86219

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 624 528	624 528
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 95 300	719 828

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MÁJ.02.



Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1154 Budapest XV. kerület Szentmihályi út 14.
Helyrajzi szám:	86219
Használati jelleg (művelési ág):	lakóépület
Önkormányzat tulajdoni hányada:	100% önkormányzati tulajdon
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést
Tulajdonos:	Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Épületek száma:	1
Telek alapterülete (m ²):	1070 m ²

Cím	Helyrajzi szám	Tulajdoni jelleg	Terület (m ²)
Szentmihályi út 14. fszt 1.	86219	100% önkorm. osztatlan közös tul.	28
Szentmihályi út 14. fszt 2.	86219	100% önkorm. osztatlan közös tul.	27
Szentmihályi út 14. fszt 3.	86219	100% önkorm. osztatlan közös tul.	27
Szentmihályi út 14. fszt 4.	86219	100% önkorm. osztatlan közös tul.	39
Szentmihályi út 14. fszt 5.	86219	100% önkorm. osztatlan közös tul.	28
Szentmihályi út 14. fszt 6.	86219	100% önkorm. osztatlan közös tul.	52
Szentmihályi út 14. fszt 7.	86219	100% önkorm. osztatlan közös tul.	30

Az ingatlan ismertetése: A telken 1 db épület található, az utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, az udvari szárnyon oldalhatárra a főépülethez szervesen csatlakoztatva alapincézetlen földszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfőfalas szerkezetű 7 lakásos lakóépület áll. Az épület vélhetően az 1900-as években épült, leromlott állapotú.

Az utcafronti főépület hagyományos téglá építésű földszintes, alapincézetlen, magastetős lakóépület, amely utcafronton járdavonalra hézagos zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épült. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A zárófödém borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mészvakolattal vakolva. A tetőszék nyeregtető cserép fedéssel. Az udvari melléképület hagyományos téglá építésű földszintes, alapincézetlen, magastetős lakóépület, amely oldalhatárra épült a főépülethez szervesen kapcsolódva. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A zárófödém borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mészvakolattal vakolva. A tetőszék félnyereg tető, cserép fedéssel.

Az épületben jelenleg hét lakás van kialakítva.

PALOTA-HOLDING javaslata: Az épület leromlott állagú, felújítása nem gazdaságos. Az ingatlan elidegenítésre javasolt.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az épület értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. május 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató