

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. fsz. 5. és fsz. 9. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2022. évi költségvetési célok teljesítése érdekében az alábbi jellemzőkkel azonosított ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80130/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Tóth I. u. 9. fsz. 5. szám és Budapest XV. kerület, belterület, 80130/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Tóth I. u. 9. fsz. 9. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanban 11 db lakás található, melyből az előterjesztés tárgyát képező a 2021. óta üresen álló fsz. 9. és a 2022-ben kiürített fsz. 5. szám alatti 2 db lakás van önkormányzati tulajdonban, melyek értékesítésével - összhangban a lakástulajdon koncentrációra vonatkozó elvekkel - a társasházban megszűnik az önkormányzati tulajdon.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke: 34.370.000 Ft
Könyvszerinti érték 15.479.965,-Ft (ebből: 13.398.000,- telek, 2.081.965,- épület)

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/9
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	25/321, 33/321 (összesen: 58/321)
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	58/321
Megnevezés	Lakás és földterület ingatlanok
Telek területe	924 m ²
Építés éve	1925
Épület szintjei	földszint, tetőtér
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-1
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS	

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Tóth István utca Taksony sor és Patyolat utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás.

Az ingatlan kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található, megfelelő méretű és szabályos téglalap alakú telekkel rendelkezik. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

Tóth I. utca 9. fsz. 5. sz. lakás

A fsz. 5. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80130/0/A/5
Cím	Budapest XV., Tóth I. u. 9. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	25 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - zuhany + wc
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott állapotú
Parkolás	közterületen

A fsz. 5. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	15.250.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2021.06.22.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 369.554,- Ft 2006-ban + 3.476,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	13.398.000,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	5.775.000,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	212.480,- Ft

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

Az ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- *Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése tönkrement, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.*

Főépítész nyilatkozata

*A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban tizenegy lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25%-os értéket. Az elidegenítésre tervezett lakás részben az építési helyen kívül helyezkedik el, ahol esetleges bővítési igény esetén a KÉSZ 36. § előírásai betartandók. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **A lakás elidegenítését javaslom.***

Tóth I. utca 9. fsz. 9. sz. lakás

A fsz. 9. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 80130/0/A/9
Cím	Budapest XV., Tóth I. u. 9. fsz. 9.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	33 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő + WC
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott állapotú
Parkolás	közterületen

A fsz. 9. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	19.120.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.05.25.
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 496.215,- Ft 2004-ben + 1.882.114,- Ft 2005-ben + 24.370,- Ft 2006-ban + 470.529,- Ft 2006-ban + 6.093,- Ft 2006-ban + 4.667,- Ft 2015-ben + 85.700,- Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	13.398.000,- Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	7.623.000,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.869.485,- Ft

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

Az ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás műszaki jellemzőit a 6. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- *Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése tönkrement, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.*

Főépítész nyilatkozata

*A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban tizenegy lakás van, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 25%-os értéket. Az elidegenítésre tervezett lakás részben az építési helyen kívül helyezkedik el, ahol esetleges bővítési igény esetén a KÉSZ 36. § előírásai betartandók. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakások használata továbbra is lehetséges. **A lakás elidegenítését javaslom.***

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdése szerint „*Üzleti vagyon esetén, ha a szerződés tárgya több vagyonelem, az értékhatár - és erre tekintettel a tulajdonosi jog gyakorlójának - meghatározására a vagyonelemek együttes vagyonkataszteri nyilvántartási értéke az irányadó.*”

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 2022. évi költségvetés ingatlanértékesítési mellékletében szereplő lakások fenntartása az Önkormányzat számára gazdasági haszonnal nem jár, elidegenítésük a lakástulajdon koncentrációból adódó költségmegtakarítás mellett az ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését segíti.

A leírtak alapján a Budapest XV. ker., Tóth I. u. 9. fsz. 5. és fsz. 9. szám alatt található lakások egyidőben történő értékesítését javaslom.

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

Budapest, 2022. június „13.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

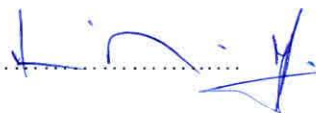
1. számú melléklet: Tóth I. u. 9. fsz. 5. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Tóth I. u. 9. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Tóth I. u. 9. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Tóth I. u. 9. fsz. 9. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Tóth I. u. 9. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Tóth I. u. 9. fsz. 9. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. június 13.

Aláírás:



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. június 13.

Aláírás:



5. Jegyzői láttamozás:

2022. június 13.

Aláírás:



6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80130/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. fsz. 5. szám alatti lakás megnevezésű, 25 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 15.250.000 Ft, azaz tizenötmillió-kettőszázötvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 2. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - 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. június 30. (döntésre)

2022. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. november 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80130/0/A/9 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. fsz. 9. szám alatti lakás megnevezésű, 33 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 19.120.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-egyszázhuszezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 1. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - 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. június 30. (döntésre)

2022. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. november 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 13. § (6) bekezdés, 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, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 6000004/163618/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80130/0/A/5 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV. KER. Tóth István utca 9. földszint: ajtó:5. "felülvizsgálat"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/E41	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	25	1 0	25/321	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999981/1999/
Társasház

2. bejegyző határozat: 30188/1996/1996.01.02

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott telkelemek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30188/1996/1996.01.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMANYZAT

cím: 1155 BUDAPEST XV. KER. Hubay Jenő 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

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	924
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%.: <input type="text"/> .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2007	13 398 000
F 18	Becsült érték	2007	13 398 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 19 404 000	19 404 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 6 006 000	13 398 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házsám:	Tóth István utca 9
I 05		Út, utca, házsám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	924
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 :	1
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		16 740 718
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		23 645 153
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Tóth István utca 9		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 9.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	33
L 04		közös tulajdoni hányada:	33/321	
L 05	A lakásból résztulajdon:		33/321	
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:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20.5
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 :	10.7
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 :	2.7
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 :	33.3
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	33.3

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingalanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9



A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	2 969 688
L 43	Becsült érték	2015	6 692 599
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 496 215	496 215
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 1 882 114	2 378 329
L 42.3	Bruttó érték változás	2005	+ 24 370	2 402 699
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 470 529	2 873 228
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 6 093	2 879 321
L 42.6	Bruttó érték változás	2006	+ 4 667	2 883 988
L 42.7	Bruttó érték változás	2015	+ 85 700	2 969 688

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Tóth István utca 9		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	25
L 04		közös tulajdoni hányada:	25/321	
L 05	A lakásból résztulajdon:	25/321		
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:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	15.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha	db:	1	L 27	m ² :	9.2
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 :	24.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	24.8

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



lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	373 030
L 43	Becsült érték	2004	3 554 554
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 369 554	369 554
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 476	373 030

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyongkezelő 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

vagyongazdálkodási referens részére

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3.

Hív.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Tóth István utca 9. földszint 5.	Hrsz: 80130/0/A/5
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	25/321
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
25 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	0	924	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	58/321

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

Az ingatlan ismertetése:

A 924 m²-es telken 1925-ben járdavonalra és oldalhatárra hagyományos téglá építésű földszintes magastetős U alakú lakóépület épült. A társasházban összesen 11 db lakás található. Az épület hagyományos téglá építésű földszint, tetőtér szintekből álló, magastetős lakóépület. Alapozása téglá-terméskő sávalap. Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése tönkrement, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállószerű nyeregtető, az udvari szárnyakon kötőgerendás bakdúcos kötőgerendás félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás.

A lakás helyiségei:

szoba: 15,63 m²

konyha: 7,16 m²

zuhany WC: 2,00 m²

összesen: 24,79 m² kerekítve: **25 m²**

A falak a szobában és egyéb helyiségekben vakoltak, festettek, a konyhában, zuhanyozóban részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban parketta, egyéb helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok karbantartott, felújított, megfelelő állapotúak. A bejárati ajtó és ablakok fa szerkezetűek, újszerűek, a belső ajtó fa szerkezetű, felújított, a fürdő + WC helyiség ajtaja műanyag harmonika ajtó újszerű állapotban. A nyílászárók új vagy felújított állapotban vannak. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi elektromos fűtéssel történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás állapota karbantartott, felújított. A szobában ideiglenes szerkezetű, korlátozottan hasznosítható galéria lett kialakítva.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. földszint 5. sz. alatti, 80130/0/A/5
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. május

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 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, Tóth István utca 9.
földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80130/0/A/5

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

15.250.000,-Ft azaz Tizenötmillió-
kettőszázötvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. május 25.

Az értékelés fordulónapja: 2022. május 26.

Az értékelés érvényessége: egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80130/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Tóth István utca 9. földszint 5. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlan forgalmi értékbecslésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Tóth István utca Taksony sor és Patyolat utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Tóth István utcában kismértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik, a közeli vasúti pálya forgalma is hallható. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos 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 téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 924 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A 924 m²-es telken 1925-ben járdavonalra és oldalhatárra hagyományos téglalap alakú földszintes magastetős U alakú lakóépület épült. A társasházban összesen 11 db lakás található. Az épület hagyományos téglalap alakú földszintes, tetőtér szintekből álló, magastetős lakóépület. Alapozása téglalap alakú sávalap. Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése tökéletes, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyakon kötőgerendás bakdúcos kötőgerendás félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Tóth István utca 9. földszint 5.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80130/0/A/5

tulajdoni hányada: 25/321

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: egyéb helyiség

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-1 (kertvárosias lakóövezet hézagosan zártorú beépítéssel)

a telek területe: 924 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

95 m²

ingatlan alapterülete: 25 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

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 bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás. A lakás helyiségei:

szoba: 15,63 m²

konyha: 7,16 m²

zuhany WC: 2,00 m²

összesen: 24,79 m² kerekítve: **25 m²**

A falak a szobában és egyéb helyiségekben vakoltak, festettek, a konyhában, zuhanyozóban részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban parketta, egyéb helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok karbantartott, felújított, megfelelő állapotúak. A bejáratú ajtó és ablakok fa szerkezetűek, újszerűek, a belső ajtó fa szerkezetű, felújított, a fürdő + WC helyiség ajtaja műanyag harmonika ajtó újszerű állapotban. A nyílászárók új vagy felújított állapotban vannak. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése egyedi elektromos fűtéssel történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás állapota karbantartott, felújított. A szobában ideiglenes szerkezetű, korlátozottan hasznosítható galéria lett kialakítva.

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.

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

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

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

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

Az alapár: 610 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, felújított állapotú.

értéknövelő tényezők:

-

értékcsökkentő tényezők:

-

Alapárát módosító tényezők összesített hatása 0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$25 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 15.250.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **15.250.000,- Ft azaz Tizenötmillió-kettőszázötvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

15.250.000,- Ft azaz Tizenötmillió-kettőszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Tóth István utca 9. földszint 5. szám alatti 80130/0/A/5 helyrajzi számú lakásingatlan értéke tehát:

15.250.000,-Ft azaz Tizenötmillió-kettőszázötvenezer 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. május 26.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV. Bolyvár tér 5 1190 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000904/163818/2022
 2022.05.17

BUDAPEST XV KER.
 Beltérület: 80130/0/A/5 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV KER. Tóth István utca 9 földszint, ajtó 5 földszint

1. Az egyéb orvált ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szemesi hányad	tulajdoni jog
egyéb helyiség	25	1-0	15/321	örökös jog

Bejegyző határozat: 999903/1999/

2. Bejegyző határozat: 80108/1996/1996 01.02
 Társasház
 Az orvált ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott részek

1. Tulajdoni hányad: 1/1
 Bejegyző határozat, érkezési idő: 80108/1996/1996 01.02
 Jogi cím: eredeti felvételi
 Jogiállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST XV KER. ÖNKORM. HATÁRSZÉL
 cím: 1155 BUDAPEST XV KER. Bolyvár tér 4

III RÉSZ
 SZEMLE TARTALMA: BEJEGYZÉS
 TULAJDONI LAP VÉGE

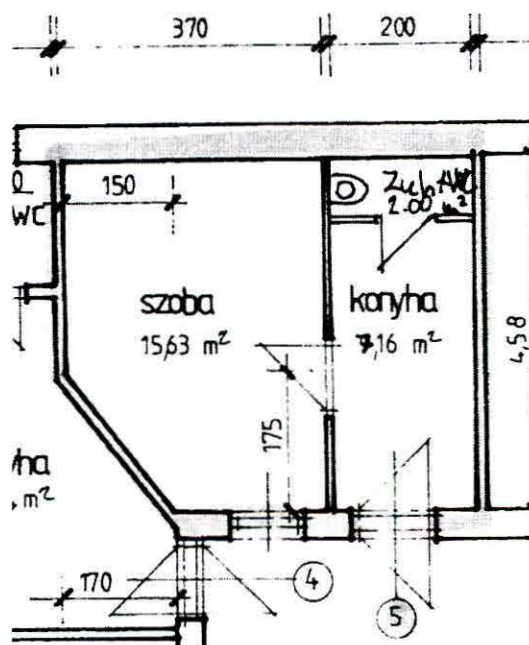
Bizonyító erővel nem rendelkezik

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220517143029kq-160456611-1-160456617....> 2022.05.17.

térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



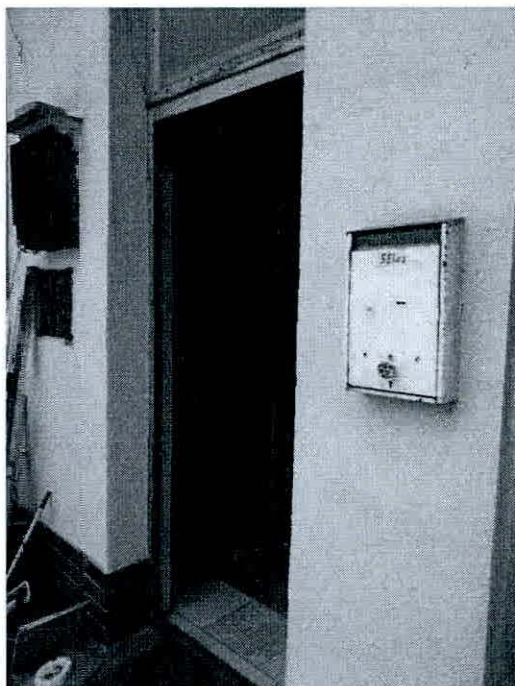
A ház bejárata:



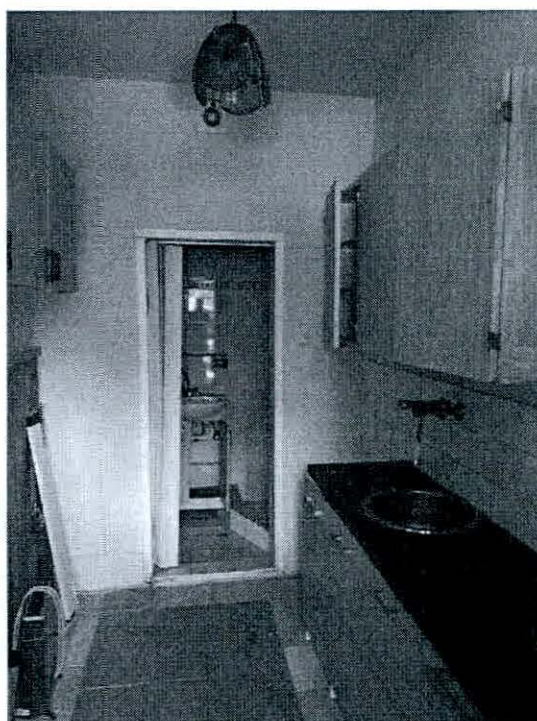
Az ingatlan kertje:



A lakás bejárata:



A lakás:

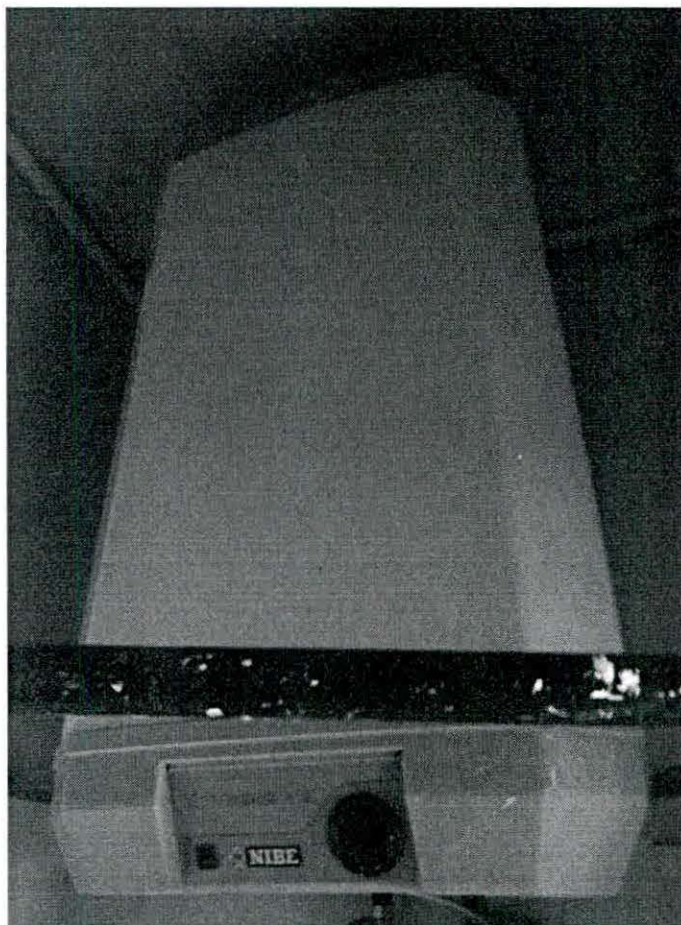












Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163624/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80130/0/A/9 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV. KER. Tóth István utca 9. földszint ajtó: 9. *felülvizsgálat
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyet/fél	eszméi hányad	tulajdoni form.
lakás	33	1 0	33/321	önkormányzat
Bejegyző határozat: 399993/1999/				

2. bejegyző határozat: 30188/1996/1996.01.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felüliségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30188/1996/1996.01.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1155 BUDAPEST XV. KER. Kubay Jecó 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

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

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 :	924
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%.: .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2007	13 398 000
F 18	Becsült érték	2007	13 398 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 19 404 000	19 404 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 6 006 000	13 398 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.JÚN.02.

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Tóth István utca 9
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 :	924
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 :	1
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:	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám:

80130

/

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		16 740 718
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		23 645 153
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9



Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Tóth István utca 9		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 9.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	33
L 04		közös tulajdoni hányada:	33/321	
L 05	A lakásból résztulajdon:	33/321		
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:	Villanyboiler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20.5
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-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 :	2.7
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 :	33.3
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	33.3

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9

L

A lakás értékeadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	2 969 688
L 43	Becsült érték	2015	6 692 599
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/9

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 496 215	496 215
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 1 882 114	2 378 329
L 42.3	Bruttó érték változás	2005	+ 24 370	2 402 699
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 470 529	2 873 228
L 42.5	Bruttó érték változás	2006	+ 6 093	2 879 321
L 42.6	Bruttó érték változás	2006	+ 4 667	2 883 988
L 42.7	Bruttó érték változás	2015	+ 85 700	2 969 688

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Tóth István utca 9		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	25
L 04		közös tulajdoni hányada:	25/321	
L 05	A lakásból résztulajdon:	25/321		
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:	Villanyboyler		5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	15.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	9.2
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 :	24.8
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	24.8

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	373 030
L 43	Becsült érték	2004	3 554 554
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 193

Helyrajzi szám: 80130

A/5

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 369 554	369 554
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 476	373 030

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási referens részére

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3.

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Tóth István utca 9. földszint 9.	Hrsz: 80130/0/A/9
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	33/321
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
33 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
11	0	924	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	0	58/321

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

Az ingatlan ismertetése:

A 924 m²-es telken 1925-ben járdavonalra és oldalhatárra hagyományos téglá építésű földszintes magastetős U alakú lakóépület épült. A társasházban összesen 11 db lakás található. Az épület hagyományos téglá építésű földszint, tetőtér szintekből álló, magastetős lakóépület. Alapozása téglá-terméskő sávalap. Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése tönkrement, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállószerű nyeregtető, az udvari szárnyakon kötőgerendás bakdúcos kötőgerendás félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás.

A lakás helyiségei:

szoba: 20,52 m²

konyha: 10,08 m²

fürdő WC: 2,70 m²

összesen: 33,30 m² kerekítve: **33 m²**

A volt kamra helyiségben WC és zuhanyfülke lett kialakítva. A lakás az épület sarkában helyezkedik el, erősen leárménykolt, sötét lakás. A falak a szobában és egyéb helyiségekben vakoltak, festettek, a konyhában, fürdőszobában részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok karbantartott, felújított, megfelelő állapotúak. A bejárati ajtó és ablakok műanyag szerkezetűek, újszerűek, a belső ajtó fa szerkezetű, felújított, a fürdő + WC helyiség ajtaja műanyag harmonika ajtó újszerű állapotban. A nyílászárók új vagy felújított állapotban vannak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorokkal történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás állapota karbantartott, felújított.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

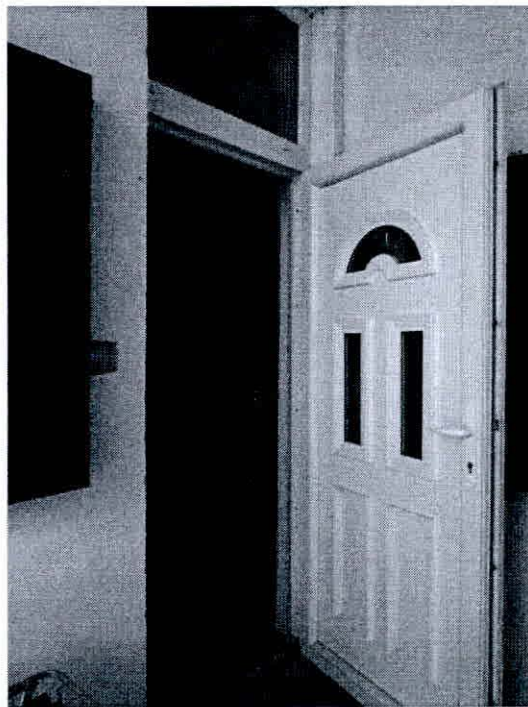
Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Tóth István utca 9. földszint 9. sz. alatti, 80130/0/A/9
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. május

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 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, Tóth István utca 9.
földszint 9.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80130/0/A/9

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

19.120.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió-
egyszázhuszezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. május 25.

Az értékelés fordulónapja: 2022. május 26.

Az értékelés érvényessége: egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80130/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Tóth István utca 9. földszint 9. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő földszinti lakásingatlan forgalmi értékbecslésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Tóth István utca Taksony sor és Patyolat utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224), és az Eötvös utcában (125) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan zárt kapun keresztül megközelíthető földszinti udvari (kerti) bejáratú, udvari elhelyezkedésű komfortos lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Tóth István utcában kismértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik, a közeli vasúti pálya forgalma is hallható. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos 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 téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe: 924 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A 924 m²-es telken 1925-ben járdavonalra és oldalhatárra hagyományos téglalapú építésű földszintes magastetős U alakú lakóépület épült. A társasházban összesen 11 db lakás található. Az épület hagyományos téglalapú építésű földszintes, tetőtér szintekből álló, magastetős lakóépület. Alapozása téglalapú terméskő sávalap. Az épület talajvíz, talajpára elleni szigetelése tönkrement, a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A felmenő falazat hosszifal rendszerben, téglából épült. A földem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcafronton kétállásos nyeregtető, az udvari szárnyakon kötőgerendás bakdúcos kötőgerendás félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Tóth István utca 9. földszint 9.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80130/0/A/9

tulajdoni hányada: 33/321

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-1 (kertvárosias lakóövezet hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 924 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

95 m²

ingatlan alapterülete: 33 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

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 bejáratú, udvari tájolású komfortos lakás. Az lakás helyiségei:

szoba: 20,52 m²

konyha: 10,08 m²

fürdő WC: 2,70 m²

összesen: 33,30 m² kerekítve: **33 m²**

A volt kamra helyiségben WC és zuhanyfülke lett kialakítva. A lakás az épület sarkában helyezkedik el, erősen leárnyékolt, sötét lakás. A falak a szobában és egyéb helyiségekben vakoltak, festettek, a konyhában, fürdőszobában részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban laminált lap, egyéb helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok karbantartott, felújított, megfelelő állapotúak. A bejárati ajtó és ablakok műanyag szerkezetűek, újszerűek, a belső ajtó fa szerkezetű, felújított, a fürdő + WC helyiség ajtaja műanyag harmonika ajtó újszerű állapotban. A nyílászárók új vagy felújított állapotban vannak. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése gázkonvektorokkal történik, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. A lakás állapota karbantartott, felújított.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

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

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

Az alapár: 610 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, felújított állapotú.

értéknövelő tényezők:

-

értékcsökkentő tényezők:

▲ erősen leárnyékolt, sötét lakás -5 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -5%

A forgalmi érték kiszámítása:

$33 \text{ m}^2 \times 610.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 19.123.500,- \text{ Ft}$

kerekítve: **19.120.000,- Ft azaz Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

19.120.000,- Ft azaz Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer forint.

A Bp. XV. Tóth István utca 9. földszint 9. szám alatti 80130/0/A/9 helyrajzi számú lakásingatlan értéke tehát:

19.120.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió-egyszázhuszezer 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. május 26.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bolykó utca 3 1590 Budapest, P: 101

Céltel: 1:1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/163624/2022
2022.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 50130/0/A/9 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV KER Tóth István utca 9 földszint ajtó 9, "földszint" **IRRSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület mértéke azonos azonos számú és név: hányad tulajdoni hányad

lakás 11 1 0 11/121 onkormányzat
Bejegyző határozat: 999935/1999/

2. bejegyző határozat: 50130/1996/1996.01.02
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott felületek

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 50130/1996/1996.01.02
jogviszony: eredeti felület
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV KER ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1155 BUDAPEST XV KER, Hubay János tér 1

IRRSZ
NEM TARTALMAZ ÖNKORMÁNYZAT

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

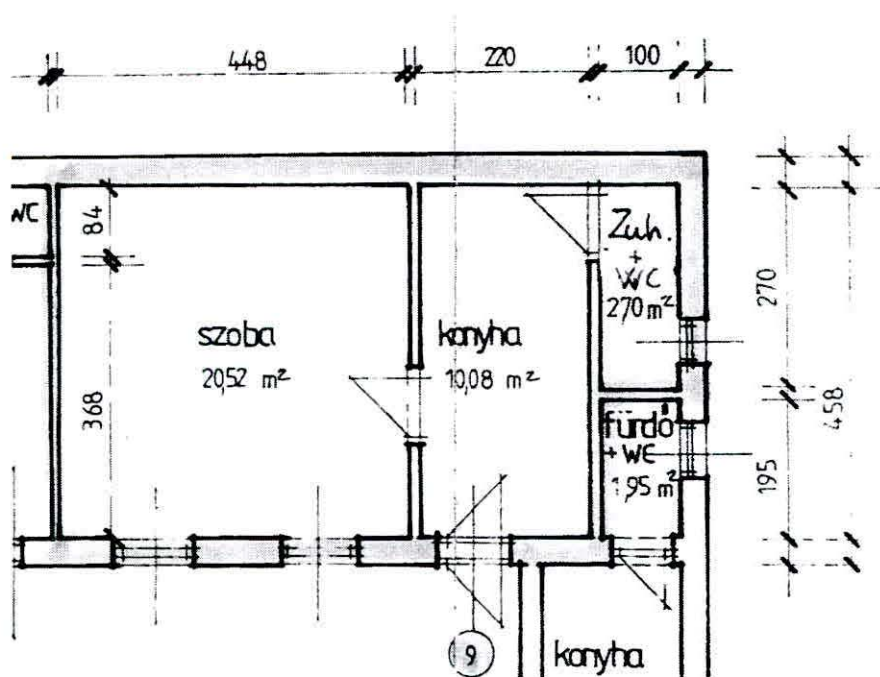
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220517143029kq-160456701-1-160456718....> 2022.05.17.

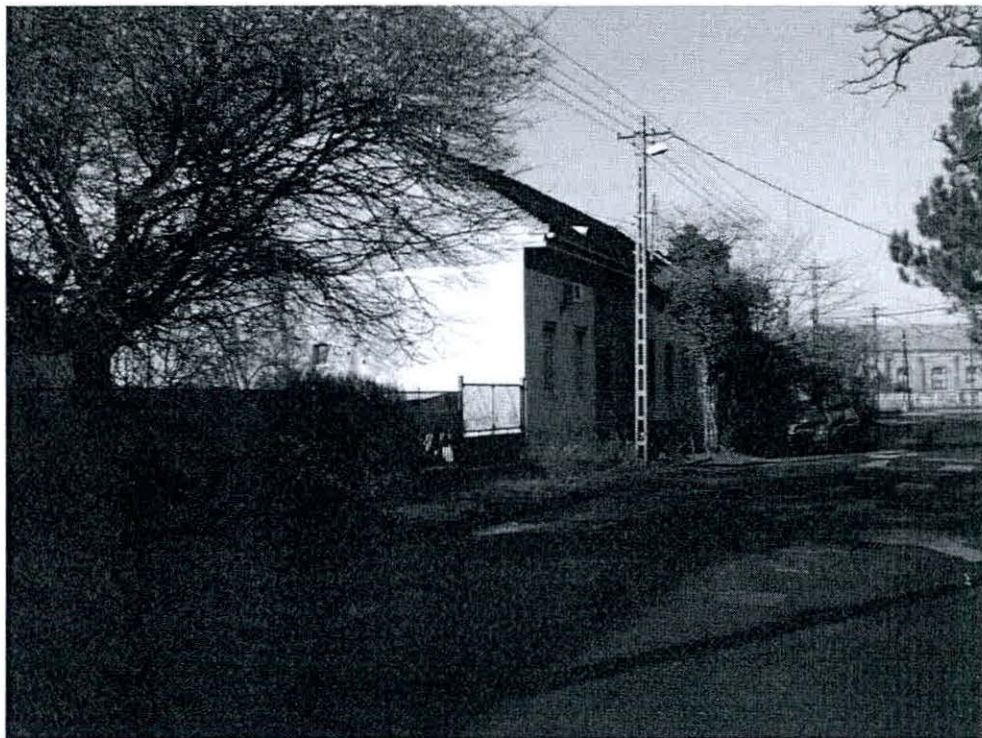
térkép:



Lakás alaprajz:



Környezet:



A ház bejárata:



Az ingatlan kertje:



A lakás bejárata:



A lakás:

