

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest XV. kerület, Bánk u. 13. fsz. 7. szám alatti ingatlan elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

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

Jóváhagyott előterjesztés  
2022 JÚN 13.  
Átvette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 83356/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bánk u. 13. fsz. 7. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanunk Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az épületben található 7 db lakásból 2 db lakás (fsz. 4. és fsz. 7.) van önkormányzati tulajdonban. A fsz. 4. számú lakás bérlője 2026.12.31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik.

**Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 9.360.000 Ft.**

**Könyvszerinti érték 1.506.660-Ft (ebből: 1.386.238,- telek, 120.422,- épület)**

**Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bánk u. 13. ingatlanról**

**Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői**

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/5
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	52/202
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	30/202
Megnevezés	Lakás
Telek területe	718 m <sup>2</sup>
Építés éve	1926.
Épület szintjei	földszintes, magastető
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lke-1/HZO-2
A társasházi alapító okirat szerint a <b>tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS</b>	

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Bánk utca Gergő utca és Madách utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el.

A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú és tájolású, önálló épületben levő lakás.

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

A telken utcafronton járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült kétlakásos földszintes lakóépület 1910-ben épült („A”). Majd 1926-ban a kertben oldalhatárra egy négylakásos („B”) és egy egylakásos lakóépület („C”) épült. A társasházban 7 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező földszint 7. sz. lakást magába foglaló „C” épület téglasávalapozással, hosszfőfalas rendszerben téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület állaga erősen leromlott, felújítandó.

### **Bánk u. 13. fsz. 7. sz. lakás**

#### **A fsz 7. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői**

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 83356/0/A/7
Cím	Bánk u. 13. fsz. 7.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Lakás területe	30 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiség: - szoba - konyha - fürdő+wc
Közműellátottság	Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik.
Állapot	A falakon felszívódó falnedvedés nyomai láthatók. Lelakott, leromlott, felújítandó állapotú.
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos lakás műszaki jellemzőit a 3. számú melléklet szerinti ingatlanforgalmi szakértői értékelés tartalmazza. A lakáshoz 10,92 m<sup>2</sup> nyitott tornác tartozik.

#### **A fsz. 7. számú lakás pénzügyi paraméterei**

Földterület forgalmi értéke az értékebecslés alapján*	9.360.000,- Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban + 205.216,- Ft 2006-ban + 6.154,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	2.402.812,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	1.386.238,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	120.422,- Ft

\*A rendelkezésre álló forgalmi értékebecslés készítési időpontja: **2022. május 31.**

A több, mint egy éve üresen álló, rossz műszaki állapotú ingatlan javasolt pályázat útján történő elidegenítésre, ezáltal is segítve a 2022. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését.

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - a lakás állapota lelakott, leromlott, teljes felújítást igényel.
<b>Főépítész nyilatkozata</b>
A telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el, míg a kialakult állapotban hét 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 lakás használat továbbra is lehetséges. <b>Az ingatlan elidegenítését javaslom.</b>

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

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

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

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

A Rendelet 8. § a) pontja alapján az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.

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

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. június „13.”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

**1. Mellékletek:**

1. számú melléklet: Bánk u. 13. fsz. 7. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bánk u. 13. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Bánk u. 13. fsz. 7. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2022. június 13.

Aláírás: 

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2022. június 13.

Aláírás: 

**4. Jegyzői láttamozás:**

2022. június 13.

Aláírás: 

**5. Meghívandók:**

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

**6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.**

## Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 83356/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bánk u. 13. fsz. 7. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes lakás ingatlant 9.360.000 Ft, azaz kilencmillió-háromszázhatvanezer 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. június 22. (döntésre)

2022. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2022. november 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

### Jogszabályi hivatkozások:

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

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2022 JÚN 13.  
Átadta: 

következő

felülvizsgálatra érkezett: 

2022 JÚN 13.  
HÓ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179190/2022

2022.05.30

BUDAPEST XV. KER.

Béltérület 83356/0/A/7 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Bánk utca 13. földszint, ajtó: 7 "felülvezérlés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	30/202	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999976/1999/1999.03.19

2. bejegyző határozat: 163684/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvezérlések.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163684/1996/1996.09.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 72

Helyrajzi szám:

83356

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 <sup>2</sup> :	718
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 46.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	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	2004	2 402 812
F 18	Becsült érték	2002	2 402 812

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 72

Helyrajzi szám: 83356

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 2 402 812	2 402 812

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 72

Helyrajzi szám:

83356

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:	Bank utca 13
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 <sup>2</sup> :	718
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:	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 72

Helyrajzi szám:

83356

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 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	2020		4 532 637
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		9 313 772
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 72

Helyrajzi szám: 83356

A/7

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bánk utca 13		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 7.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	30
L 04		közös tulajdoni hányada:	30/202	
L 05	A lakásból résztulajdon:	30/202		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler		5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	7	L 13	m <sup>2</sup> :	19.8
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	8.6
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	30.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	30.4

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 72

Helyrajzi szám: 83356

A/7

L

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	211 370
L 43	Becsült érték	2004	2 969 716
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 72

Helyrajzi szám: 83356

A/7

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 205 216	205 216
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 6 154	211 370

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MÁJ.17.



**Palota-Holding Zrt.**

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

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

Ingtalan- 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.**

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

Ingtalan címe: <b>Budapest XV. kerület</b>	<b>Bánk utca 13. földszint 7.</b>	Hrsz: <b>83356/0/A/7</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>lakás</b>	<b>30/202</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>		<b>komfortos</b>
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>7</b>	<b>0</b>	<b>718</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>2</b>	<b>0</b>	<b>52/202</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

A telken utcafronton járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült kétlakásos földszintes lakóépület 1910-ben épült („A”). Majd 1926-ban a kertben oldalhatárra egy négylakásos („B”) és egy egylakásos lakóépület („C”) épült. A társasházban 7 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező földszint 7. sz. lakást magába foglaló „C” épület téglasávalapozással, hosszfőfalas rendszerben téglateherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás homokfeltöltéssel, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet egytállószerű, gerendavéges fa szerkezetű, félnyereg-tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület állaga erősen leromlott, felújítandó.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos lakás. A lakás három helyiségből áll. Helyiségei:

a(z) ...../.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

szoba	19,80 m <sup>2</sup>
konyha	8,64 m <sup>2</sup>
fürdő + WC	1,96 m <sup>2</sup>
összesen:	30,40m <sup>2</sup>
kerekítve:	<b>30 m<sup>2</sup></b>

A lakáshoz 10,92 m<sup>2</sup> nyitott tornác tartozik. A falak vakoltak, mézsfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap vagy mázas kerámia. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók teljes cserét igénylő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkezett a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

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

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf  
vezérigazgató



# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a  
Budapest XV. kerület, Bánk utca 13. földszint 7. sz. alatti, 83356/0/A/7  
helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő öröklakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2022. május

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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.	Az ingatlan bemutatása	6
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Bánk utca 13.  
földszint 7.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 83356/0/A/7

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**9.360.000,-Ft azaz Kilencmillió-  
háromszázhatvanezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. május 30.

**Az értékelés fordulónapja:** 2022. május 31.

**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. 83356/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bánk utca 13. szám földszint 7. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 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 megbeesült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

- 4.2. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Bánk utca Gergő utca és Madách 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 Pestújhelyi úton (124) és a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E, 277) az autóbussz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú és tájolású, önálló épületben levő lakás. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bánk utca ezen szakaszán átlag alatti közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ kismértékben 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, megfelelő széles utcafronttal rendelkezik. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek mérete: 718 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

A telken utcafronton járdavonalra zárt sorúan, és oldalhatárra épült kétlakásos földszintes lakóépület 1910-ben épült („A”). Majd 1926-ban a kertben oldalhatárra egy négylakásos („B”) és egy egylakásos lakóépület („C”) épült. A társasházban 7 db lakás található. Az értékelés tárgyát képező földszint 7. sz. lakást magába foglaló „C” épület téglalap alapozással, hosszfőfalas rendszerben téglalap teherhordó és elválasztó falas függőleges teherhordó szerkezettel épült. A födém szerkezet borított fagerendás homokfeltöltéssel, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet egytállószerű, gerendavéges fa szerkezetű, félnyereg-tető, cserép fedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az épület állaga erősen leromlott, felújítandó.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bánk utca 13.  
földszint 7.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 83356/0/A/7

tulajdoni hányada: 30/202

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lke-1/HZO-2 (Kertvárosias  
lakóterület, hézagosan zárt sorú  
beépítésű terület)

a telek területe: 718 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

106,6 m<sup>2</sup>

ingatlan alapterülete: 30 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi  
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti)  
bejárattal rendelkező komfortos lakás. A lakás három helyiségből áll. Helyiségei:

szoba	19,80 m <sup>2</sup>
konyha	8,64 m <sup>2</sup>
fürdő + WC	1,96 m <sup>2</sup>
összesen:	30,40 m <sup>2</sup>
kerekítve:	30 m <sup>2</sup>

A lakáshoz 10,92 m<sup>2</sup> nyitott tornác tartozik. A falak vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában parketta, egyéb helyiségekben mozaiklap vagy mázas kerámia. A falakon felszívódó falnedvesedés nyomai láthatók. Az ajtó és az ablakok fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók teljes cserét igénylő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közműbekötéssel rendelkező lakás, fűtése parafet gázkonvektorral történt, melegvíz ellátása villanybojlerrel. A lakás állapota lelakott, leromlott, felújítandó.

## 5. Az ingatlan értékelése

### 5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) csak részben rendelkezik. A lakás jelen állapotában nem lakható, hosszabb ideje üresen áll. Az összehasonlító értékeknel a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített hasonló állapotú kis- és közepes méretű lakások 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 üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	Ft	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Baksay Sándor utca 64. fszt. 4.	34	12.550.000,-	369
Bp. XV. Fő út 2. I. em. 6.	70	20.950.000,-	299
Bp. XV. Rákos út 89. fszt. 1.	25	6.650.000,-	266
Bp. XV. Szentmihályi út 40. fszt. 2.	28	9.700.000,-	346
Bp. XV. Batthyány u. 27. fszt. 7.	20	7.120.000,-	356
Bp. XV. Bethlen Gábor u. 133. fszt. 3.	37	10.550.000,-	285
Bp. XV. Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	31	9.290.000,-	300
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.00,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Fóti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
Bp. XV. Bocskai u. 67. fszt. 6.	34	7.100.000,-	209
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 1.	64	20.010.000,-	328
Bp. XV. Bocskai u. 50. fszt. 2-3.	58	20.090.000,-	346
<i>Átlag:</i>			<b>312</b>

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

Az alapár: 312 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás régóta üresen áll, teljes felújítást igényel. A vízszigetelés hiánya miatt felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület és a lakás leromlott műszaki állapotú.



Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők: -

**Értékmódosító tényezők összesített hatása** **0%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 312.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 9.360.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **9.360.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-háromszázhatvanezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**9.360.000,- Ft** azaz **Kilencmillió-háromszázhatvanezer forint.**

A Bp. XV. Bánk utca 13. földszint 7. szám alatti 83356/0/A/7 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**9.360.000,-Ft azaz Kilencmillió-háromszázhatvanezer forint.**

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

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

**Budapest, 2022. május 31.**

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. Bonyhák tér 5 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/179199/2022  
2022.05.30

BUDAPEST XV. KER.

Bölgterület 82356/0/A/7 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Bank utca 13. földszint ajtó 7. "Építési vizsgálat alatt"

ÉRSEZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület azobak száma eszmei hányad tulajdoni rész  
m2 egység/Fal

Lakás 30 1 0 30/202 önkormányzati  
Bejegyző határozat: 998976/1989/1999.02.19

2. bejegyző határozat: 163694/1996/1996.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratokban meghatározott terheltségek:

ÉRSEZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 163694/1996/1996.09.09  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XV. KERULETI ÖNKORMÁNYZAT  
CIR: -

ÉRSEZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

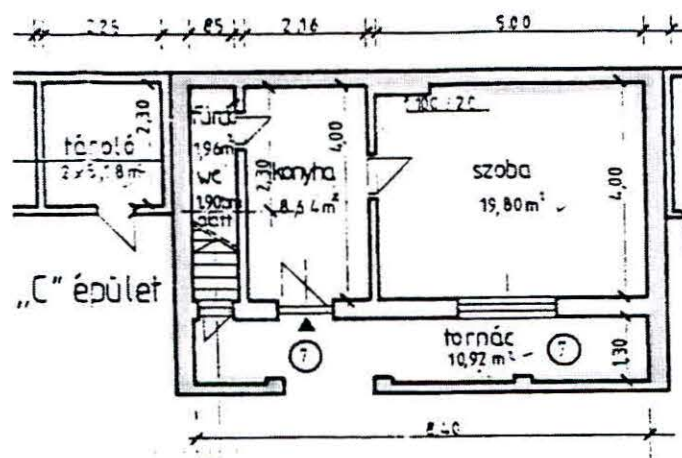
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420220530163553eq-181560206-1-181560230....> 2022.05.30.

térkép:



lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan udvara:



A lakás épülete:







A lakás:









