

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 141. fsz. 5. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2022. SZEPT 14.
Átvette: *[Signature]*

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86912/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bocskai u. 141. fsz. 5. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlanunk Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanban 5 db lakás található, melyből 1 db lakás van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 28/182.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 10.400.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 1.558.693 Ft (ebből: 1.159.385 Ft telek, 399.308 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bocskai u. 141. ingatlanról

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/4
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	28/182
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	28/182
Megnevezés	Lakás
Telek területe	471 m ²
Építés éve	1929.
Épület szintjei	földszintes, részben alápincézett
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca és a Dugonics utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található, szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű.

Bocskai u. 141. fsz. 5. számú lakás

A fsz. 5. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 86912/0/A/5
Cím	Bocskai u. 141. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Lakás területe	28 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiség: - szoba - konyha - fürdő+wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Teljes felújítást igénylő, nagyon leromlott állapotú.
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan a lakóház földszintjén található, utcai bejáratú utcai tájolású saroklakás. A burkolat lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

A fsz. 5. számú lakás pénzügyi paraméterei

Földterület forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	10.400.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022.05.03.
Lakás bruttó értékváltozásai	2003-ban +89.973 Ft 2006-ban +2.902 Ft 2009-ben +464.325 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	1.159.385 Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított nyilvántartási érték	1.159.385 Ft
Épület könyvszerinti értéke	399.308 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. szeptember 1.**

A rossz műszaki állapotú ingatlant javaslom pályázat útján történő elidegenítésre, ezáltal is segítve a 2022. évi költségvetésben szereplő ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését. Az értékesítés következtében az ingatlankoncentrálnál elképzelésekkel összhangban az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlanon megszűnik.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Tekintettel arra, hogy a lakás az utolsó önkormányzati tulajdon a társasházban, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A meglévő beépítés mértéke nem haladja meg az építési övezetben megengedett 65%-os értéket. A rendelkezésünkre álló adatok alapján a lakás építési helyen belül fekszik, így annak bővítése a beépítés megengedett mértékéig lehetséges. A tulajdonos váltást követően az övezetben a lakás használata továbbra is lehetséges.

A lakás elidegenítését javaslom.

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

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

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 az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető 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 [...] 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 elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. szeptember „14.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. számú melléklet: Bocskai u. 141. fsz. 5. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bocskai u. 141. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Bocskai u. 141. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. szeptember 14.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. szeptember 14.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2022. szeptember 14.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. 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, 86912/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Bocskai u. 141. fsz. 5. szám alatt található lakás megnevezésű per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 10.400.000 Ft azaz tízmillió-négyszázezer 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. szeptember 21. (döntésre)

2022. december 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. február 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. § (1) bekezdés; és (4) bekezdés, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Küldetés Csoportnak
Átvette: 

székhelyi

felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 SZEPTEMBER 14. hón

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: 8000004/279561/2022.

2022.08.31

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 86912/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 141. földszint, ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	28	1 0	28/182	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 139890/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139890/1995/1995.07.18

jogcím: Államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139890/1995/1995.07.18

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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 - 40

Helyrajzi szám: 86912

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 :	471
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:		#: 58.0
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:	Nincs	7
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	2006	1 159 385
F 18	Becsült érték	2002	3 768 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 40

Helyrajzi szám: 86912

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 3 768 000	3 768 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2006	- 2 608 615	1 159 385

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 40

Helyrajzi szám: 86912

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:	Bocskai utca 141
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	471
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 - 40

Helyrajzi szám: 86912

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2009		1 716 585
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2009		8 522 298
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 40

Helyrajzi szám 86912

A/5

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bocskai utca 141		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsóház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	28
L 04		közös tulajdoni hányada:	28/182	
L 05	A lakásból résztulajdon:	28/182		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	18.5
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 :	9.6
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	28.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	28.2

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 40

Helyrajzi szám 86912

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2009	557 200
L 43	Becsült érték	2009	4 754 298
L 44	Állagmutató	6	80-99% - jó, 88

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 40

Helyrajzi szám 86912

A/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 89 973	89 973
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 2 902	92 875
L 42.3	Bruttó érték változás	2009	+ 464 325	557 200

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

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	Bocskai utca 141. földszint 5.	Hrsz: 86912/0/A/5
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	28/182
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
28 m²	1	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
5	0	471	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
1	0	28/182

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon földszintes, magastetős, függőfolyosós, részben alapincézett lakóépület épült 1929-ben. Az épület hagyományos téglateherhordó szerkezettel mindkét utcafrontra, járdavonalra hézagosan zártorúan épült. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglalap építésű. Alapozása téglatermésű sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, agyagtéglából épült. A földem a pince felett poroszüveg boltozat, a záróföldem borított gerendaföldem padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállásos nyeregtető, cserép fedéssel.

A lakás 28 m²-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	18,52 m ²	
	konyha	7,64 m ²	
	fürdő + WC	2,00 m ²	
	összesen:	28,16 m ²	kerekítve: 28 m²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a fürdőben és a konyhában mázas kerámia. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó fém biztonsági ajtó újszerű állapotban, az ablakok műanyag kialakításúak, újszerű állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

Tekintettel arra, hogy a lakás az utolsó önkormányzati tulajdon a társasházban, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. szeptember 2.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bocskai utca 141. földszint 5. sz. alatti,
86912/0/A/5 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő
lakásingatlanról.



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Bocskai utca 141. földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 86912/0/A/5

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

10.400.000,-Ft azaz Tízmillió-négyszázezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. augusztus 31.

Az értékelés fordulónapja: 2022. szeptember 1.

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. 86912/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 141. szám földszint 5. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti öröklakás ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 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 Bocskai utca és a Dugonics utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 96, 224, 296), és az Eötvös utcában (25, 125) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, utcai bejáratú utcai tájolású saroklakás. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bocskai utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. A telek szabályos téglalap alakú, megfelelő utcafronti méretű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 471 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon földszintes, magastetős, függőfolyosós, részben alapincézett lakóépület épült 1929-ben. Az épület hagyományos téglateherhordó szerkezettel mindkét utcafrontra, járdavonalra hézagosan zártan épült. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglateherhordó építésű. Alapozása téglatermészkő sávalap. Az épületnek talajvíz, talajpára elleni szigetelése előregedett, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, agyagtégglából épült. A födém a pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított gerendafödém padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkázva, nádazva és vakolva. A tetőszék kétállószerű nyeregtető, cserépfedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Bocskai utca 141. földszint 5.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 86912/0/A/5
tulajdoni hányada:	28/182
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-4 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	471 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	72,5 m ²
ingatlan alapterülete:	28 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

A lakás 28 m²-es komfortos lakás, három helyiségből áll.

A lakás helyiségei:	szoba	18,52 m ²	
	konyha	7,64 m ²	
	fürdő + WC	2,00 m ²	
	összesen:	28,16 m ²	kerekítve: 28 m ²

A falak a lakásban vakoltak, festettek, a konyha és fürdő + WC helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a szobában laminált lap, a fürdőben és a konyhában mázas kerámia. A burkolatok lelakott, lepusztult, teljes felújítást igénylő állapotúak. A bejárati ajtó fém biztonsági ajtó újszerű állapotban, az ablakok műanyag kialakításúak, újszerű állapotban, a belső ajtók fa szerkezetűek, felújítandó/cserélendő állapotban. A falakon erős felszívódó falnedvesedés, vakolathullás penészesedés tapasztalható. Vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik a lakás, fűtése parapet gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel történt. A lakás teljes felújítást igényel, nagyon leromlott állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Az összehasonlító értékeknél a 2021-22. évben elektronikus liciten értékesített kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú üres lakások.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Bezsilla Nándor u. 10. fszt. 1.	29	11.270.000,-	389
Bp. XV. Bocskai u. 17. fszt. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 1.	26	5.620.000,-	216
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 3-4.	43	10.130.000,-	236
Bp. XV. Régi Főti út 50. fszt. 5.	40	10.160.000,-	254
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
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 3.	22	10.140.000,-	461
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 4.	23	11.600.000,-	504
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 5.	23	9.700.000,-	422
Bp. XV. Beller Imre u. 87. fsz. 10.	25	13.320.000,-	533
Bp. XV. Régi Főti út 50. fsz. 6.	32	13.990.000,-	437
Bp. XV. Régi Főti út 50. fsz. 10.	30	16.960.000,-	565
<i>Átlag:</i>			391

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

Az alapár: 391 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, felújítást igénylő lakás. Erős felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

erős felszívódó falnedvesedés -5 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -5%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$28 \text{ m}^2 \times 391.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 10.400.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **10.400.000,- Ft** azaz Tízmillió-négyszázezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

10.400.000,- Ft azaz Tízmillió-négyszázezer forint.

A Bp. XV. Bocskai utca 141. földszint 5. szám alatti 86912/0/A/5 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

10.400.000,-Ft azaz Tízmillió-négyszázezer 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. szeptember 1.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/279561/2022
2022.08.31

BUDAPEST XV. KER.

Belterület: 86912/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 141. földszint. ajtó:5. *felülvizsgálat alá

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Ésli	személyi hányad	tulajdoni form.
------------	---------------------------	----------------------------	-----------------	-----------------

lakás	28	1 0	28/182	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 139890/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott felüliségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139890/1995/1995.07.18

jogcím: Államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 139890/1995/1995.07.18

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

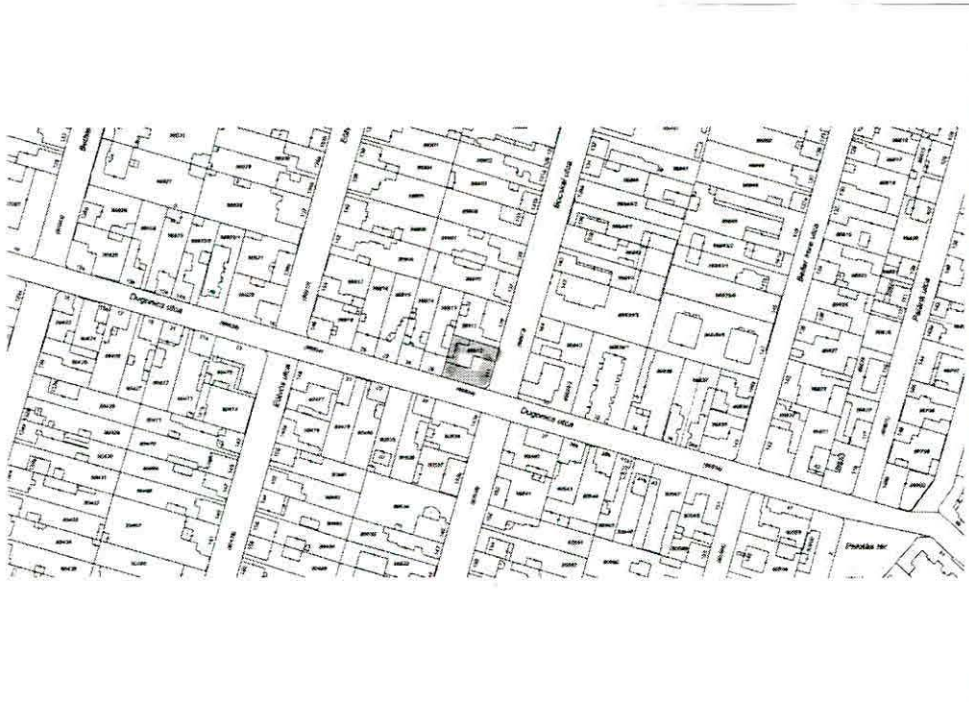
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

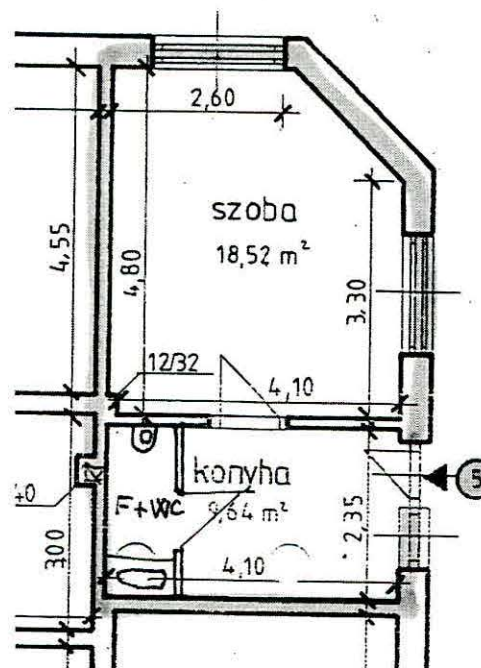
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420220831141030op-185588514-1-185588529....> 2022.08.31.

térkép:

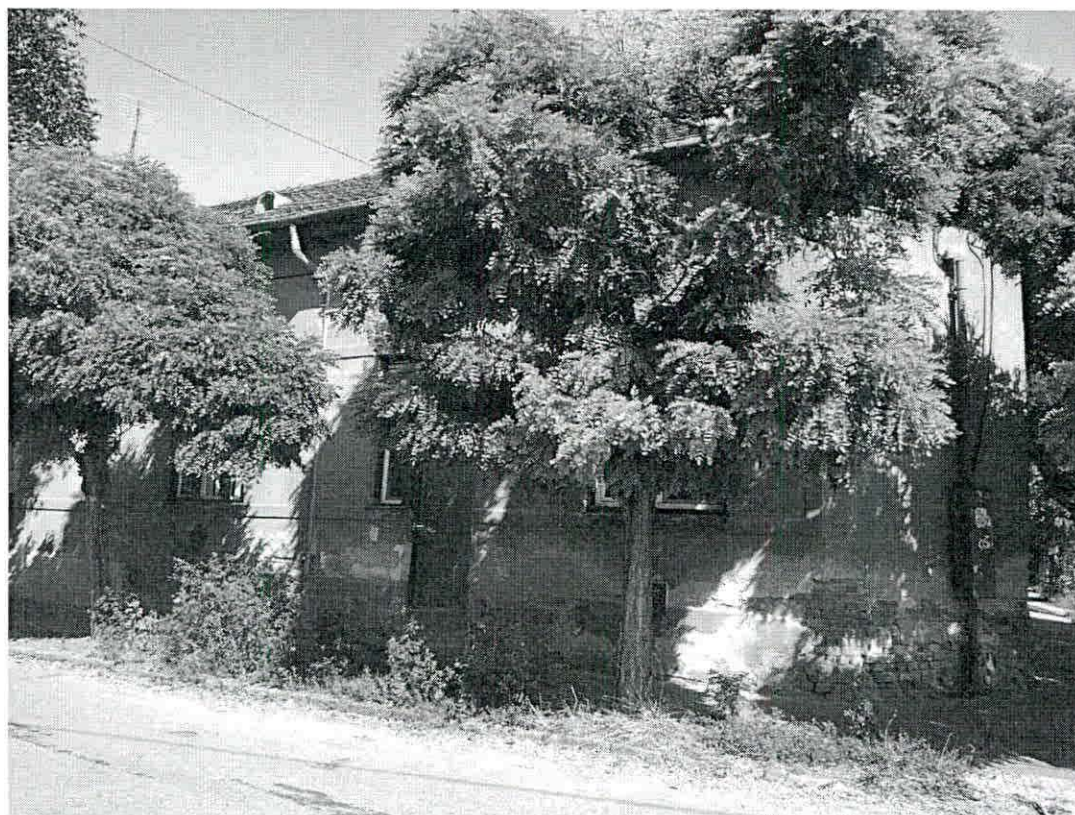


lakás alaprajza:



Környezet:





A ház bejárata:



A lakás bejárata:



A lakás:









