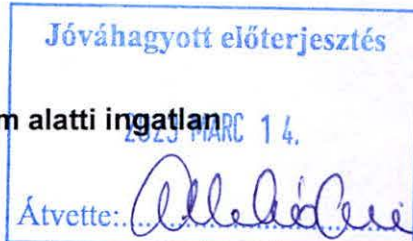


ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Molnár Viktor utca 50. fsz. 5. szám alatti ingatlan
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



A 2023. évi költségvetési cél teljesítése érdekében az ingatlan koncentrálnálási elvekkel összhangban, az alábbi ingatlan elidegenítésére teszek javaslatot.

A Budapest XV. kerület, Molnár Viktor u. 50. szám alatti társasházban 6 db lakás és 3 db helyiség található, melyből a fsz. 5. szám alatti lakás és egy helyiség van önkormányzati tulajdonban.

Az önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 26/100, mely az értékesítést követően 16/100-ra csökken.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke **13.150.000 Ft.**

Könyvszerinti érték: 2.772.893 Ft (ebből: 2.735.919 Ft telek és 36.964 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Molnár Viktor u. 50. fsz. 5. ingatlanról

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/5
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/2
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	26/100
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	10/100
Megnevezés	lakás
Telek területe	833 m ²
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-2

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Molnár Viktor utca és a Pestújhelyi út sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, teljesen sík területen található, szabályos téglalap alakú, megfelelő méretű saroktelekkel rendelkezik. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvarról (kertből) nyílik. A telken álló három különálló épületből az értékelés tárgyát képező, „B” épületben elhelyezkedő, vélhetően vízszigetelés nélküli lakásban, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosdás, penészesedés, tapasztalható.

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

Helyrajzi szám	Budapest XV. 82234/0/B/3
Cím	Budapest XV., Molnár V. u. 50. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	31 m ²
Komfortfokozat	félkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiségből áll: - szoba - konyha - WC
Közműellátottság	jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik
Állapot	felújítást igényel
Parkolás	közterületen

A lakás jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, fűtése elektromos konvektorral történhetett. A lakás kialakítása, állapota felújítást igényel.

3. A fsz. 5. számú lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értébecslés alapján*	13.150.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022. december
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +181.660 Ft 2006-ban +3.054 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	7.028.680 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	2.735.919 Ft
Épület könyvszerinti értéke	36.964 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értébecslés készítési időpontja: **2023. március 2.**

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Tekintettel arra, hogy a lakás utolsó előtti önkormányzati tulajdon a társasházban, javasoljuk a lakás értékesítését.
Főépítész nyilatkozata
Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 77.§ és 79.§ határozza meg, mely szerint az építési övezetben lakás rendeltetés megengedett. Felhívom a figyelmet, hogy az épület a Tkr. 2. melléklete szerint védett utcaszakaszon található, ahol külső homlokzati megjelenést befolyásoló átalakítás esetén a Tkr. 71.§ és 73.§ előírásai betartandók. A lakást a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Fentiek figyelembevételével a tárgyi lakás elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.

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 kijelölről 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 versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. 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 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. március 14.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Molnár V. u. 50. fsz. 5. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2. sz. melléklet: Molnár V. u. 50. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
- 3. sz. melléklet: Molnár V. u. 50. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2023. március 14.

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. március 14.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2023. március 14.

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, 82234/0/B/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Molnár Viktor u. 50. fsz. 5. szám alatti, 31 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant 13.150.000 Ft, azaz tizenhárommillió-egyszázötvenezer 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: 2023. március 22. (döntésre)

2023. június 31. (az árverés lebonyolítására)

2023. augusztus 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) bekezdése 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (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) bekezdése j) pont;
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése d) pontja, 4. § (1) bekezdése; és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pont, 15. §

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 MÁRC 13.
Átvette: 

Érvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2023 MÁRC 13.
..... hó-n





Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/11780/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.Helyterület **82234/0/B/3 helyrajzi szám**

1158 BUDAPEST XV.KER. Molnár Viktor utca 50. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	31	1 0	10/100	önkormányzati
-----------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 46316/1/2000/99.12.06

bejegyző határozat: 46316/1/2000/99.12.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46316/1/2000/99.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám: 82234

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"/>	833
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:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		49.0
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:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2022	2 735 919
F 18	Becsült érték	2022	2 735 919

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám: 82234

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 8 396 640	8 396 640
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 4 309 932	4 086 708
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	+ 17 171	4 103 879
F 17.4	Bruttó érték változás	2022	- 1 367 960	2 735 919

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám: 82234

Sorszám: 2

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"/>	
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:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		49.0
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:	Nyílt árok befogadóval	1
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	2019	4 292 761
F 18	Becsült érték	2019	4 292 761

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám: 82234

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 4 309 932	4 309 932
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 17 171	4 292 761

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.FEB.15.

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám:

82234

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Molnár Viktor utca 50		
I 05		Út, utca, házszám:	Pestújhelyi út 26		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	833	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon			7
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

I 17			/ 2004
------	--	--	--------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám:

82234

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
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	2022		7 609 351
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2022		17 222 551
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám: 82234

B/3

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Molnár Viktor utca 50			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	31	
L 04		közös tulajdoni hányada:	10/100		
L 05	A lakásból résztulajdon:	10/100			
L 06	A lakás forgalomképesége:	Forgalomképes	5		
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Félkomfortos	3		
L 08	Közműellátottság:	villany	1		
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs	1		
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany	5		
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs	1		

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	20
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	10
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:	1	L 32	m ² :	1.4
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 :	31.4
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	31.4

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám: 82234

B/3

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	184 714
L 43	Becsült érték	2004	3 864 460
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Egyéb megjegyzések:

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

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 238

Helyrajzi szám: 82234

B/3

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 181 660	181 660
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 054	184 714

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- Normál postai küldemény
 Tértivevényrel
 Könyvön keresztül kézbesítve
- Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezű átvétel

Hiv.szám: /2023.

Ügyintéző: Konrád Lea

Ügyiratszám: /2023.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Molnár Viktor utca 50 földszint 5	Hrsz: 82234/0/B/3
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	10/100
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
31 m²	1	0	fél komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
7	3	833	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
1	1	31/100

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

Az ingatlan ismertetése:

A telken három különálló épület áll. Az „A” jelű épület a Molnár Viktor utcai fronton szabadonállóan, kis előkerttel 1915-ben épített földszintes, magastetős, lakóház. A „B” épület a Pestújhelyi útra zárt sorúan kialakított saroképület. 1900-ban épült, földszintes, részben alapincézett magastetős lakóház. A „C” épület az udvarban hátsó telekhatárra épített földszintes, magastetős, alapincézetlen, egy lakásos épület, eredetileg tárolónak épült építmény. A társasházban 7 db lakás és 3 db helyiség található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó „B” épület téglá -terméskő sávalapozással épült, vélhetően vízszigetelés nélkül. A függőleges teherhordó szerkezet hagyományos hosszfőfalas téglá. A födém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű nyeregtető, cserép fedéssel.

Az előterjesztés tárgyát képező lakásingatlan udvari bejáratú, utcai tájolású fél komfortos lakás. 3 helyiségből áll az ingatlan, egyszerű alaprajzi elrendezésű.

A lakás helyiségei: szoba 20,3 m²
konyha 8,94 m²
WC 1,42 m²
összesen: 30,66 m² kerekítve: **31 m²**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú, fél komfortos lakás. A falak vakoltak, mézsfestettek, a padozaton parketta, a vizes helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok teljes felújítást igényelnek. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése elektromos konvektorral történhetett. 2023. február óta üresen áll, a lakás kialakítása, állapota felújítást igényel. Fürdőszoba nincs kialakítva csak wc helyiség.

Tekintettel arra, hogy a lakás utolsó előtti önkormányzati tulajdon a társasházban, **javasoljuk a lakás értékesítését .**

Budapest, 2023.március. 2.

Tisztelettel:

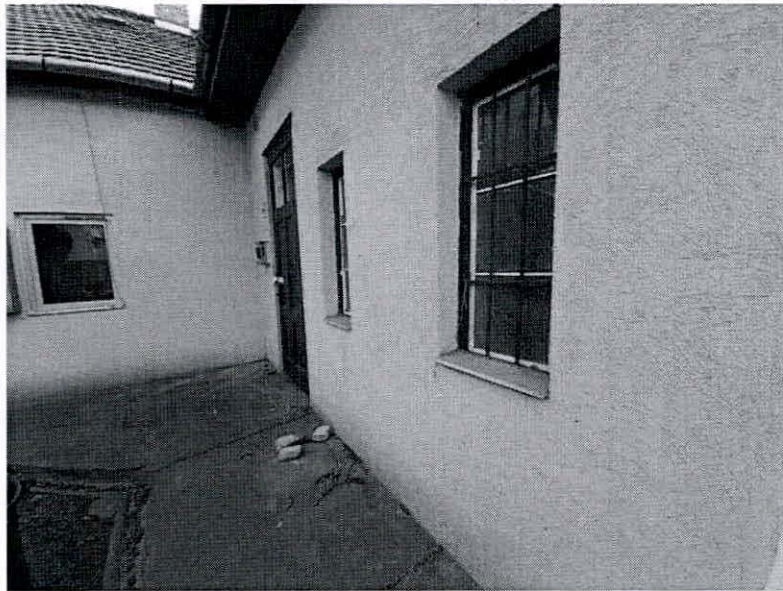
Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Budapest XV. kerület, Molnár Viktor utca 50. földszint 5. sz. alatti,
82234/0/B/3 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, 2023. március

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Molnár Viktor utca 50.
földszint 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82234/0/B/3

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**13.150.000,-Ft azaz
Tizenhárommillió-egyszázötvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. február.27.

Az értékelés fordulónapja: 2022. március.2

Az értékelés érvényessége: Egy év

Készítette:

Konrád Lea Viktória
Ingatlanközvetítő
704141/2023

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. 82234/0/B/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Molnár Viktor utca 50. 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 piaci 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 Pestújhely részén, a Molnár Viktor utca és a Pestújhelyi út 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 Pestújhelyi úton (124) és a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E, 277) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetőek. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvarról (kertből) nyílik. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Molnár Viktor utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik, de a Pestújhelyi úton nagyobb a gépjárműforgalom. 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 saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, mindkét utcafrontra megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telken három különálló épület áll. Az „A” jelű épület a Molnár Viktor utcai fronton szabadonállóan, kis előkerttel 1915-ben épített földszintes, magastetős, lakóház. A „B” épület a Pestújhelyi útra zárt sorúan kialakított saroképület. 1900-ban épült, földszintes, részben alápincézett magastetős lakóház. A „C” épület az udvarban hátsó telekhatárra épített földszintes, magastetős, alápincézetlen, egylakásos épület, eredetileg tárolónak épült építmény. A társasházban 7 db lakás és 3 db helyiség található. Az értékelés tárgyát képező lakást tartalmazó „B” épület téglalap -terméskő sávalapozással épült, vélhetően vízszigetelés nélkül. A függőleges teherhordó szerkezet hagyományos hosszfőfalas téglalap. A fődém szerkezet borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet fa szerkezetű nyeregterítő, cserép fedéssel.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Molnár Viktor utca
50. földszint 5

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82234/0/B/3

tulajdoni hányada: 10/100

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: lakás

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-2 (kertvárosias lakóövezet
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 833 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

83,4m²

ingatlan alapterülete: 31 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

4.2.4. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari
(kerti) bejáratú, fél komfortos lakás.

A lakás helyiségei:	szoba	20,3 m ²	
	konyha	8,94 m ²	
	WC	1,42 m ²	
	összesen:	30,66 m ²	kerekítve: 31 m ²

A falak vakoltak, mészfestettek, a padozaton parketta, a vizes helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok teljes felújítást igényelnek. A falakon felszívódó faldnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás, tapasztalható. Az ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotúak. Jelenleg semmilyen élő közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett a lakás, fűtése elektromos konvektorral történhetett. 2023. február óta üresen áll, a lakás kialakítása, állapota felújítást igényel.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. Az értékelés módjának meghatározás:

Az értékbecslések a TEGOVA útmutatása és módszertani ajánlása (EVS 2016), a többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

A piaci összehasonlító módszer esetében az összehasonlító ingatlanok tulajdonságai közel hasonlóak (közeli fekvésűek, hasonló kivitelezésűek, egymáshoz közeli időszakban épültek, azonos építési anyagok felhasználásával) ezért összehasonlítással jól végezhető el az értékbecslési számítások.

A piaci összehasonlító értékbecslésnél két módszert alkalmazhatunk: a páros , - illetve a csoportos összehasonlítás módszerét.

Páros összehasonlítást alkalmazhatunk mind olyan ingatlan értékelésénél, ahol alkalmazni tudjuk a piaci összehasonlító elemzést. Az alkalmazásban lévő ingatlanokat hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal különböző / legalább 8-10/ szempont alapján. A különbségeket korrekciós tényezőkkel vesszük figyelembe, és ez alapján alakítjuk ki a fogalmi értéket.

Csoportos összehasonlítás során először képezzük az alkalmazás átlagát. Ezután az összegyűjtött, összehasonlításra szánt ingatlanok csoportjából, a korrekciós számítások elvégzése után képezzük az átlagát. Ebben az esetben a fajlagos alapértéket korrigáljuk az értékmódosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan értékét.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában felújítandó. Az összehasonlító értékeknél a 2022 évben elektronikus liciten értékesített hasonló állapotú kis- és közepes méretű lakások eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

5.2. Az értékek levezetése

5.2.1. 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 ²	Ft	eFt/m ²
Bp. XV. Dugonics utca 43 fsz. 8.	24	8.910.000.-	371
Bp.XV. Beller Imre 87 fsz.10	25	13.320.000.-	533
BP.XV Beller Imre 87 fsz. 4	23	10.990.000.-	478
Bp. XV. Bocskai u. 17. fsz. 2.	24	10.860.000,-	453
Bp.XV. Klapka György 48 fsz.5	26	14.350.000.-	552
Bp. XV. Régi Főti út 50. fsz. 2.	18	6.050.000,-	336
Bp. XV. Bocskai u. 50. fsz. 1.	64	20.010.000,-	313
Bp. XV.Pázmány Péter 108 fsz.5	31	14.190.000,-	458
Átlag:			437

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

Az alapár: 437 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás leromlott, lelakott állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A lakás állapota miatt nincs jelentős értékcsökkentő tényező, a hasonlított ingatlanokhoz képest. Az ingatlan pár éve lett szigetelve emiatt minimális értéknövelő tényezőként figyelembe vettem.

Értéknövelő tényezők: ház külső szigetelés	2%
Értékcsökkentő tényezők: ▲ a lakás műszaki állapota	-5%
Értékmódosító tényezők összesített hatása	-3%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$31 \text{ m}^2 \times 437.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,97 = 13.140.590 \text{ Ft}$$

kerekítve: **13.150.000,- Ft** azaz **Tizenhárommillió-egyszázötvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

13.150.000,- Ft azaz **Tizenhárommillió-egyszázötvenezer forint.**

A Bp. XV. Molnár Viktor utca 50. földszint 5. szám alatti
82234/0/B/3 helyrajzi számú öröklakás ingatlan értéke tehát:

**13.150.000,-Ft azaz
Tizenhárommillió-egyszázötvenezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelő kijelenti, hogy megfelel a jelen Európai értékelési szabványok valamennyi megbízással kapcsolatos jogi, szabályozási, etikai követelményeknek.

Kijelenti, hogy nincs olyan kapcsolatban a megbízóval és a tárgyi ingatlannal, melyek tényleges, előrelátható vagy rejtve maradó értékütközéshez vezethetnének.

Az értékbecslést Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása **szemrevételezés** alapján, becsléssel készült, az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem is kért.

Az értékelés során a Megrendelő információit, adatszolgáltatásait, tulajdoni lap betekintési lehetőségét, továbbá saját munkám tapasztalatait használtam fel.

Olyan tényből, adatból, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptam meg - de erről a Megbízó/k /tudtak, vagy tudhattak volna - az esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom.

Az értékbecslési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

Budapest, 2023.március.2

Készítette:

Konrád Lea Viktória
Ingatlanközvetítő
074141/2023

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/11780/2023

2023.01.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 82234/0/B/3 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Molnár Viktor utca 50. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"
IL R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	31	1 0	10/100	önkormányzati
-----------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 46316/1/2000/99.12.06

1. bejegyző határozat: 46316/1/2000/99.12.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

IL R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46316/1/2000/99.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IL R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

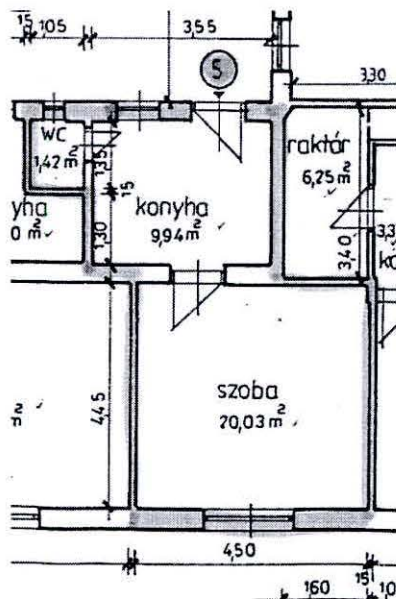
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

térkép:



a lakás alaprajza:



Környezet:



Az ingatlan bejárata:



Az udvar:



A lakás:





