

ELŐTERJESZTÉS

a Tátika u. 8. szám alatti raktár ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Jóváhagyott előterjesztés

2021 APR 14.

Átvette:

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80819/4/A/67 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Tátika utca 8. pinceszint alatti, raktár megnevezésű, 61 m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: raktár) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. (lásd 1. melléklet) A raktár értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzati alapellátást, tulajdonlása nem bír stratégiai jelentőséggel, a raktár értékesítése az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető, valamint az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének egyensúlyba tartásához szükséges.

A raktár a Tátika utca 8. szám alatti társasház egyik albetétje. A társasház Budapest XV. kerületének pestújhelyi részén, a Tátika utca, Örvárat utca és Szent Korona útja sarkán, háromszintes, magastetős, téglából építészeti kislakótelepen, parkos környezetben helyezkedik el. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy- és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető. A Kolozsvár utca – Szent Korona útja – Örvárat utca – Széchenyi út által határolt területen az 1950-es években épült szocreál stílusú kislakótelep telkei úszótelkek, a terület minden oldalra nyitott, parkos, az épületek szabadonállóak.

1. Tátika u. 8. szám alatti ingatlan

Az ingatlan tulajdoni viszonya

Önálló ingatlan/társasház	társasház
Önkormányzati tulajdonhányad	23.235/100.000 azaz 23,23 % önkormányzati tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	3/52
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	9/4
A Társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.	
Az ingatlan műszaki jellemzői	
Telek területe	2.258 m ²
Építés éve	1955
Épület szintjei	háromszintes • pinceszint • földszint • két emelet • tetőtér
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-T/TU-1
Egyéb	védett településrész (Örvárat utcai szocreál lakótelep)

A raktár az épület pinceszintjén található. Eredetileg légópincének épült, jelenleg raktárként funkcionál. A több helyiségből álló tároló valamennyi helyisége ablaktalan. Megközelítése a

lépcsőházból történik. Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falak vakoltak, festettek, az aljazaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél szerkezetűek. A raktár elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik. A raktáron a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna).

A raktárt Maxiné Sallai Anikó (a továbbiakban: Kérelmező) szeretné megvásárolni. Kérelmező a 1155 Budapest, Tátika u. 8. fszt. és az előterjesztés tárgyát képező raktár melletti ingatlanok tulajdonosa. Kérelmező a pinceszinten lévő 51 m² alapterületű ingatlan – szintén raktár megnevezésű – tulajdonjogát egy éve vásárolta meg Önkormányzatunktól. (lásd 2. melléklet)

Kérelmező továbbá a kerületben folytat vállalkozási tevékenységet, ő a MAXI LOGISTICS HUNGARY Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosa, a cég telephelyének címe 1152 Budapest, Szerencs utca 28.

2. Raktár jellemzői

A raktár címe, tulajdoni viszonya	
Helyrajzi szám	80819/4/A/67
Cím	Tátika utca 8. pinceszint
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon
A raktár műszaki jellemzői	
Raktár területe	61 m ²
Állapot	<ul style="list-style-type: none"> • több helyiségből áll • lelakott, felújítandó • valamennyi helyiség ablaktalan, természetes szellőzés és megvilágítás nincs • a vakolat tégláig le van verve • a falakon salétromosodás jelei
Közműellátottság	<ul style="list-style-type: none"> • elektromos áram • vezetékes víz és csatorna közművel rendelkezik
Parkolás	közterületen

A raktár hasznosítására évek óta nem került sor, az elmúlt évtized tapasztalata alapján kereslet sincs az ilyen típusú ingatlanra. A PALOTA-HOLDING Zrt. által készített értébecslés a raktár forgalmi értékét 2.350.000 Ft áfamentes összegben határozta meg. (lásd 3. melléklet) A raktár értékesítésnek szakmai és jogi akadálya nincs.

3. Szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Javasolja a raktár „értékesítését a szomszédos ingatlan tulajdonosának, mert az ingatlan
- felújítandó állapotú, felszívódó falnedvesség tapasztalható,
- raktár funkciójának is csak korlátozottan felel meg,
- bérbeadása nehézkes, nem keresett ingatlantípus.
Főépítész nyilatkozata
A tulajdonosváltást követően eredeti funkciójával, valamint a KÉSZ övezeti előírásaiban és az egyéb vonatkozó építési előírásokban megengedett funkcióval továbbra is használható.

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 helyiséget „árverés vagy árverésen kívüli vétel, (árverésen kívüli vétel tekintetében a lakás és helyiség az Ltv. 49. és 58. §-aival érintett.) [...] útján lehet értékesíteni”. A Rendelet 14. § (1) bekezdés rögzíti, hogy az „Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással

összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a nettó 20.000.000,- Ft egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, [...] a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.”.

A Rendelet 15. § (1) és (7) bekezdése kimondja, hogy helyiség - jelen esetben a raktár – „tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik”.

Tehát a raktár értékesítésére sor kerülhet árverés vagy kérelmező részére történő elidegenítés útján. A Kérelmező részére történő elidegenítés mellett szól, hogy a társasházban tulajdonnal rendelkezik, mint a társasházi közösség egy tagja érdekelt abban, hogy a társasház és környezete tiszta és rendezett legyen, továbbá a kerületben gazdasági tevékenységet folytató gazdasági társaság tulajdonosa is.

Figyelemmel a fentebb leírtakra, javaslom tárgyi ingatlan 2.350.000 Ft áfamentes áron kérelmező részére történő elidegenítését.

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

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

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

Budapest, 2021. április „14.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Tátika u. 8. pinceszint tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Maxiné Sallai Anikó kérelme, vételről szóló nyilatkozata
3. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai javaslata, értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. április 14.

Aláírás:.....

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. április 14.

Aláírás:.....

4. Jegyzői láttamozás: 2021. április 14.

Aláírás:.....

5. Meghívandók: ---

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80819/4/A/67 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Tátika utca 8. pinceszint szám alatti, raktár megnevezésű, 61 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 2.350.000 Ft, azaz kettőmillió-háromszázötvenezer forint áfamentes áron értékesíti Maxiné Sallai Anikó (születési idő: 1961.12.28., anyja neve: Lux Mária, lakcím: 1138 Budapest, Sólyatér u. 13. 7/2.) részére. Felhatalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. április 21. döntésre

2021. július 31. az adásvételi eljárás lefolytatására

a tulajdonba adást követő negyedév vége a vagyonsváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. §, (1)-(2) bekezdés, 14. § (4) bekezdés;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) 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, 6. §, 8. § a) pont, 14. § (1)-(3) bekezdés, 15. §;
- a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet 2.10. pont;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselet vezetőnek
ZUZANA
Átvette: 

felülvizsgálatra érkezett: 2021 APR 14
.....:55.....-r:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 331

Helyrajzi szám: 80819/1

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 :	3072
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		:%: 30.0
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:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 754 259
F 18	Becsült érték	2019	1 754 259

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

a(z)/...../2021. iktatószámú előterjesztés I. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másohat
Megrendelés szám: 8000004/10910/2021
2021.04.08

BUDAPEST XV. KER.
Béltörzslát 80819/4/A/67 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV. KER. Tática utca 8. pince szint. "Élelülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad
raktár	61	0 0	1726/100000
Bejegyző határozat: 206536/1/2006/06.08.04			
2. bejegyző határozat: 500015/55/1998/1998.02.04			
Társasház:			
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felületek:			

I R E S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 206536/1/2006/06.08.04	
jogcím: 1992. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.	
jogállás: tulajdonos	
név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-1.	

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv számára került kiadásra.
TULAJDONI LAPVEZETŐ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 331

Helyrajzi szám: 80819/1

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 19 112 448	19 112 448
F 17.2	Bruttó érték változás	2009	- 1 003 315	18 109 133
F 17.3	Bruttó érték változás	2010	- 769 889	17 339 244
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 15 584 985	1 754 259

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 331

Helyrajzi szám: 80819/1

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:	űszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségí foka:		%; <input type="text"/> .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	15 584 985
F 18	Becsült érték	2019	15 584 985

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 331

Helyrajzi szám: 80819/1

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 15 584 985	15 584 985

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1. a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Ingatlanjelleg:

11222 - 331

Helyrajzi szám:

80819/1

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:	Kolozsvár utca 2/A	
I 05		Út, utca, házszám:	Szent korona útja 25	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület 1		
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	3072
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 : 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 bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 331

Helyrajzi szám:

80819/1

I

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 szolgáltatót 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	2019		19 224 611
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		144 432 814
I 33.0	Allagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Módosító adatlap "M"

M

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

11222 - 331

Helyrajzi szám: 80819/1

A változás

sor- száma	éve	oka	kódja	bruttó értéke ezer Ft	becsült értéke ezer Ft
	1	2	3	4	5
M 1	2002	12.30.		+	19 230
M 2	2002	12.31.		+	13 771
M 3	2003	01.01.		+	116 742
M 4	2003	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	1 948
M 5	2004	12.31.: számvitelben értékelés	12	+	1 948
M 6	2004	12.31.: számvitelben nem szereplő értékelés	13	+	19 112
M 7	2006	01.01.		+	18
M 8	2009	01.30.: részingatlan eladás	04	-	1 003
M 9	2010	07.01.: eladás	03	-	80
M 10	2010	07.01.: részingatlan eladás	04	-	770
M 11	2019	01.01.: számvitelben a 12.számlacsop.-ból 16. számlacsop.-ba átvezetv	14		

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

From: bodnar.edvard@palotah.hu <bodnar.edvard@palotah.hu>
Sent: Tuesday, March 30, 2021 9:08 AM
To: 'Szabados András' <szabados.andras@palotah.hu>
Subject: FW: Vételi szándék megerősítése

Kedves András!

Küldöm a Tátika utca 8. alatti pincehelyiség vételi szándékára vonatkozó nyilatkozatot.
Üdv,

Bodnár Edvárd
Üzleti Ingatlankezelési Osztályvezető

Palota-Holding Zrt.
1156 Budapest
Szárznád utca 4-6.
e-mail: bodnar.edvard@palotah.hu
Telefon: 06-1-414-7124
Mobil: 06-70-332-7910

Ez az üzenet üzleti/hivatali titkokat, valamint személyes adatokat tartalmazhat. Társaságunk a személyes adatokat az Általános Uniós Adatvédelmi Rendelet (EU Parlament és Tanács 2016/679. sz. rend.) előírásai, a titkok védelmét a Ptk. (2013. évi V. törvény) szerint látja el. Az üzenet kizárólag a Címzettnek szól. Azon Személyek, vagy Cégek, akik nem címzettjei, jogosultjai ennek az üzenetnek, nem ismerhetik meg, nem továbbíthatják, nem dolgozhatják fel. Amennyiben ezt az üzenetet valamely, az internet sajátosságainak következtében felmerülő okból tévesen kapta meg, úgy kérjük, semmisítse meg és értesítse az üzenet küldőjét. Felhívjuk figyelmét, hogy a levélnek mind címzettje, mind tartalma harmadik személynek beavatkozásával befolyásolható, ezekből az okokból fakadó következményekért - mint illetéktelen címzett, hamisított tartalom, vírus - nem vállalunk felelősséget.

From: Aniko Maxi Sallai <maxi.sallai@gmail.com>
Sent: Monday, March 29, 2021 5:08 PM
To: bodnar.edvard@palotah.hu
Cc: Maxi Attila - Maxi Hungary kft. <maxi@maxihungary.hu>
Subject: Vételi szándék megerősítése

Tisztelt Bodnár Edvárd Úr!

Telefonon történt megbeszélésünk értelmében, ezúton kívánom visszajelezni, hogy a XV. kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, per-igény és tehermentes, az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest XV. kerület, belterület 80819/4/A/67** helyrajzi számon felvett, természetben, **Budapest XV. kerület, Tátika utca 8. szám** alatt található pinceszint, raktár megnevezésű, 61 m² nagyságú ingatlan, Önök által megajánlott vételárát, amely **2.350.000,-**, azaz Kettőmillió-háromszázötvenezer forint, **elfogadom, a vételi szándékomat továbbra is fenntartom.**

Üdvözlettel:

Maxiné Sallai Anikó
+36 20 487 6636



Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

Herczeg István

vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.szám: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanokról)

Ingatlan címe: **Budapest XV. kerület Tátika utca 8. pinceszint** Hrsz: **80819/4/A/67**

Használati jellege (művelési ág): **raktár**

Alapterülete: **61 m²** helyiségek száma: **4**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **1726/100 000**

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap **nem tartalmaz bejegyzést**

A társasházi lakóépületekben **55** db lakás, és **13** db helyiség van, az ingatlanhoz **2258 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **3** db lakás és **9** db helyiség van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **23 235/100 000**

Az ingatlan társasház alapító okirata szerint a tulajdonos-társakat elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlanon úszótelken szabados álló beépítéssel U alakú lakóépület épült 1955-ben. Az épület pinceszint, földszint, két emelet + tetőtér szintekből áll, hat lépcsőházzal. Az épület hagyományos téglá függőleges tartószerkezettel épült, vasbeton födémszerkezettel, a fedélszerkezet nyeregtető fa és vasbeton rácsostartó szerkezettel. A raktárhelyiség a pinceszinten található a Tátika utcai fronton, pinceszinti lépcsőházi folyosóról megközelíthető.

A helyiség felújítandó állapotú, felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Raktár funkciójának is csak korlátozottan felel meg. Bérbeadása nehézkes, nem keresett ingatlantípus.

Fentiek figyelembevételével javasoljuk az üres raktárhelyiség értékesítését a szomszédos ingatlan tulajdonosának.

Budapest, 2021. március 29.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Tátika utca 8. sz. alatti, 80819/4/A/67 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti raktár ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. 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	
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
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, Tátika utca 8. pincszint

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 80819/4/A/67

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**2.350.000,-Ft azaz Kettőmillió-
háromszázötvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. február 17.

Az értékelés fordulónapja:
2021. március 29.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

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. 80819/4/A/67 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Tátika utca 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti raktár 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:

- o az érintett ingatlan címet, 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 Pestújhely részén, a Tátika utca, Örvjárati utca és Szent Korona útja sarkán áll, 3 szintes, magastetős, téglából építészettől álló kislakótelepen, parkos környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják, egyebekben parkos, járműforgalomtól mentes. A terület infrastruktúrája kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt, és a közelben több parkoló található, ahol megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Kolozsvár utcában a villamos (62, 69) és az autóbusz (5, 231) megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház pincészetjén található, eredetileg légitűzáró épült, jelenleg raktár funkciójú helyiséges csoport, a lépcsőházból megközelíthető. Közvetlen közelében a kislakótelep hasonló épületei, távolabb kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Törökszegfü tér ezen szakaszán közúti forgalom nincs, és elhanyagolható 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 Kolozsvár utca – Szent Korona útja – Örvjárati utca – Széchenyi út által határolt területen az 1950-es években épült szocreál stílusú kislakótelep telkei úszótelkek, a terület minden oldalra nyitott, parkos, az épületek szabadonállóak.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az épület az 1950-es években épült, telepszerű, szabadon álló elhelyezkedéssel. 3 szintes, alápincézett, magastetős, két lépcsőházas, hagyományos téglából építészettől lakóház. Az épület beton sávalapozással, 30 - 45 cm vastag téglából falazással készült hosszfőfalas teherhordó szerkezettel, a pince felett alulbordás gerendákkal merevített monolit vasbeton, egyebekben előregyártott vb. gerendás, béltestes födémmel épült. A fedélszerkezet 1 méterenként elhelyezett vasbeton főtartókból, és az azt kiegészítő faszerkezetből álló kontyolt nyeregteretű cserépfedéssel. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Tátika utca 8.
pinceszint

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80819/4/A/67

tulajdoni hányada: 1726/100 000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: raktár

övezeti besorolása: Lk-T/TU-1 (kisvárosias, úszótelkes
lakóterület)

védettség: védett településrész (Őrjárat utcai
szocreál lakótelep)

a telek területe: 2258 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

39,0 m²

alapterülete: 61 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. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található. Eredetileg légópincének épült, jelenleg raktárként funkcionál. Több helyiségből álló pincei tároló, valamennyi ablaktalan. Megközelítése a lépcsőházból történik. Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falak vakoltak, festettek, az aljazaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél szerkezetűek. Elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna). A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható.

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 raktár megnevezésű ingatlan pinceszinti ablaktalan helyiségekből áll, raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas több kis helyiségből álló alaprajzi elrendezése és nehézkes megközelíthetősége okán. Hasonló ingatlanok forgalma a környéken nem létezik, a tágabb környezetben is elsősorban nagyobb alapterületű, földszinti elhelyezkedésű raktárépítmények forgalma létezik. Kényszerűségből ezért kiindulási adatként nagyobb méretű raktárépületek is választottam a kerületből és környező külső kerületekből.

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind raktárhelyiségek a XV. kerületből, és a környező kerületekből.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. IV. Tomori utca	101	89	-50	-10	36
Bp. IV. Újpest	577	159	-50	-10	64
Bp. IV. Baross utca	519	212	-50	-10	85
Bp. XVII. Ferihegyi út	400	200	-50	-10	80
Bp. XXIII. Soroksár	353	212	-50	-10	85
<i>Átlag:</i>					70

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- A vizsgált raktárépületek és helyiségek földszintes kialakításúak, ezért - 50%-kal korrigáltam;

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

Az alapár: 70 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás udvari tájolású, kedvezőtlen alaprajzi kialakítású komfortos lakás felújítandó állapotban.

a helyiségben felszívódó falnedvesedés, salétromosodás tapasztalható	-15%
a helyiség pinceszinti elhelyezkedésű, lépcsőházi folyosóról nyílik, nehezen megközelíthető	-15%
kedvezőtlen alaprajzi kialakítású, sok kis helyiségből álló ingatlan	-15%
Alapárat módosító tényezők összesített hatása	-45 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$61 \text{ m}^2 \times 70.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,55 = 2.348.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.350.000,- Ft** azaz Kettőmillió-háromszázötvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.350.000,- Ft azaz Kettőmillió-háromszázötvenezer forint.

A Bp. XV. Tátika utca 8. szám alatti 80819/4/A/67 helyrajzi számú
raktár ingatlan értéke tehát:

**2.350.000,-Ft azaz Kettőmillió-
háromszázötvenezer 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.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2021. március 29.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

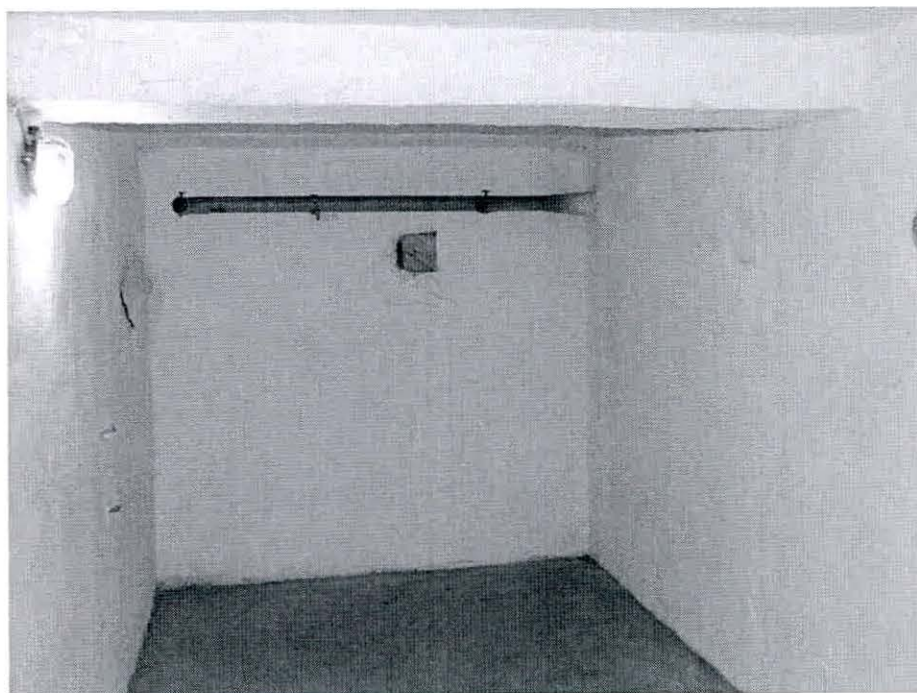
Ellenőrizte:

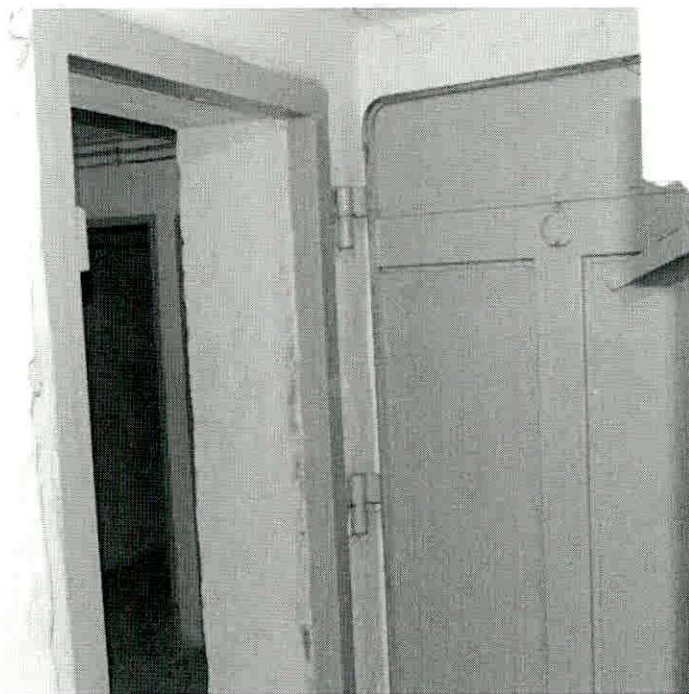
Bokor István Béla
vezérigazgató

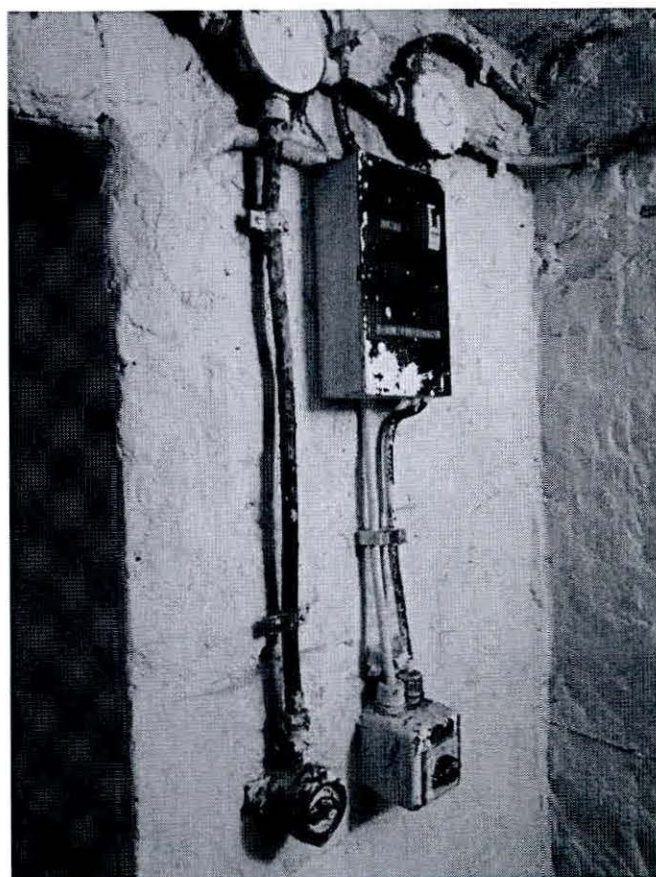
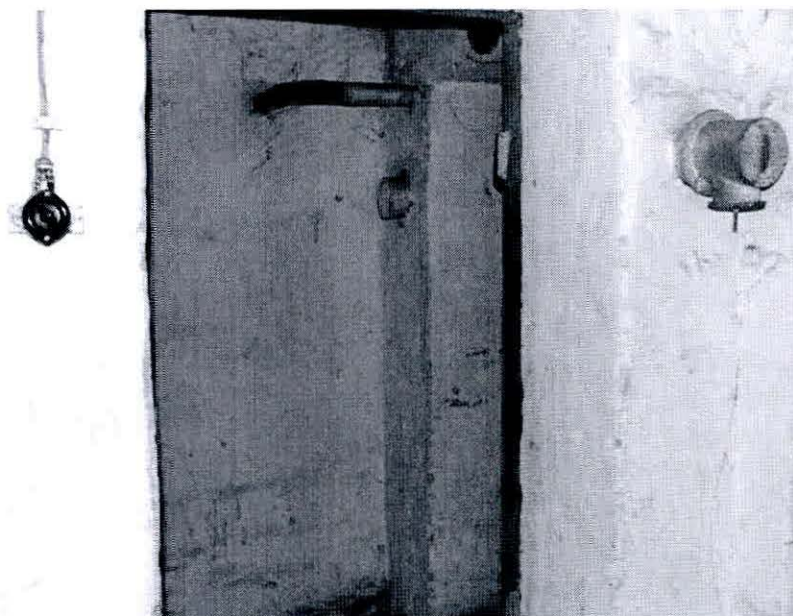
PALOTA-HOLDING Zrt.

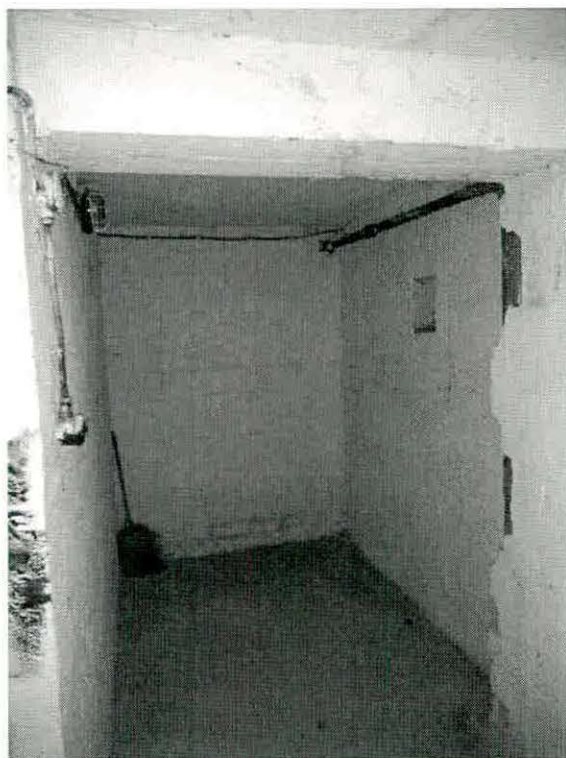


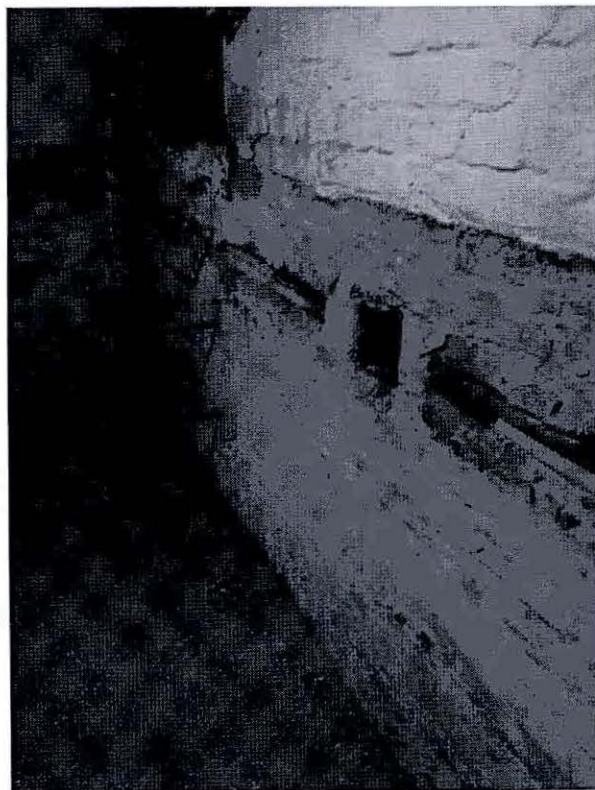
A raktár:



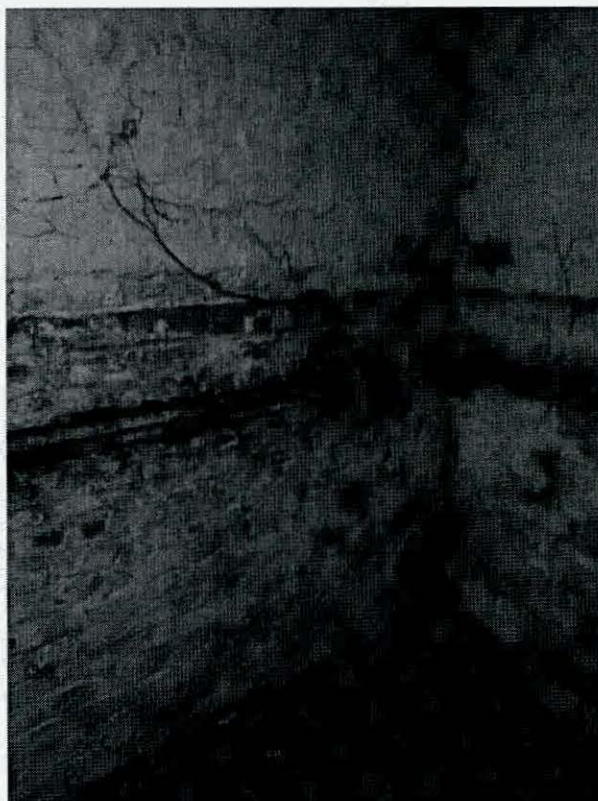












tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/98732/2021

2021. 03. 29

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 80819/4/A/67 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV. KER. Tátika utca 8. pincésziint. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szomsz. hányad	területi hányad
------------	---------------	--------------	----------------	-----------------

raktár	61	0	0	1726/100000
--------	----	---	---	-------------

Bejegyző határozat: 206536/1/2006/06.06.04

2. bejegyző határozat: 500015/55/1998/1998.02.04

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek.

I R E S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezetési idő: 206536/1/2006/06.06.04

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

Jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

I R E S Z

NEK TARTALMAS BEJEGYZÉS

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://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210329110407Mq-125758255-1-125758263...> 2021.03.29.

Környezet:



Az épület bejárata:



A raktár bejárata:

