

ELŐTERJESZTÉS
pincehelyiségek elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



(Budapest XV. kerület, szám alatti lakos) magánszemély és az Alea Szan Hungary Kft. ügyvezetője 2022. július 23-án közös vételi szándéknyilatkozatot tettek a használaton kívüli, Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló pincehelyiségekre. a Budapest XV. kerület Őrjárat utca 6/B. és a Budapest XV. kerület Törökszegfű tér 8. szám alatti helyiséget, míg az Alea Szan Hungary Kft. a Budapest XV. kerület Arany János utca 22. szám alatti – korábban óvóhelyként üzemelő - helyiséget kívánja megvásárolni.

A pincehelyiségek a nehezen hasznosítható helyiségek közé tartoznak, hasznosításuk/elidegenítésük problémát okoz az Önkormányzat vagyonkezelőjének a Palota-Holding Zrt-nek. A megvásárolni kívánt pincehelyiségek hosszú évek óta üresen állnak és a területarányos társasházi közösköltség fizetési kötelezettség miatt folyamatos pénzügyi terhet jelentenek az Önkormányzatnak.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati tulajdonú helyiségek - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – együttes értéke: 2.538.000,- Ft

A helyiségek könyvszerinti érték együttesen: 3.327.311,- Ft (ebből: 2.911.174,- Ft telek 416.137,- Ft épület)

A fentiek alapján az alábbi pincehelyiségek elidegenítésére teszek javaslatot:

1. Budapest XV. kerület, Arany János utca 22. pinceszinti raktár

Az épületben 9 db lakás és 4 db helyiség található, amelyből az Önkormányzat tulajdonában 1 db helyiség van. Az osztulajdoni hányad nagysága 15/325, mely értékesítést követően 0/325-re változik.

Könyvszerinti érték 2.476.503,- Ft (ebből: 2.467.823,- Ft telek és 8.680,- Ft épület)

Az ingatlan paraméterei:

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 87229/0/A/13
Cím	Budapest XV. ker., Arany J. u. 22.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Helyiség területe	15 m ²
Épületen belüli tulajdonhányad	15/325
Helyiség leírása, jellemzői	2 helyiségből álló pincei tároló, ablaktalan, légópince
Közműellátottság	elektromos áram
Állapot	ÜRES, elhanyagolt, lepusztult állapotú
A helyiség forgalmi értéke értékbecslés alapján*	168.000,- Ft
Hasznosítás utolsó időpontja	óvóhelyként üzemelt, nem volt hasznosítva
Vevő	Alea Szan Hungary Kft.

A pincszinti raktár könyvszerinti értéke ugyan jelentősen meghaladja a jelenlegi piaci értéket, azonban a raktár rossz műszaki állapota, a közös költség fizetése, valamint a nehéz hasznosíthatóság miatt javasolt a raktár elidegenítése.

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett a felszívódó falnedvesedés miatt. Az aljazaton döngölt föld, az ingatlan nagyon elhanyagolt, lepusztult állapotú. Az üres ingatlan értékesítése javasolt a Kérelmező részére.

Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap alapján az ingatlan Lk-1/HZ-1 jelű, kisvárosi hézagosan zárt sorú lakóövezetben helyezkedik el. A telken maximum 6 rendeltetési egység lenne elhelyezhető. A kialakult állapotban több lakás van a telken, így további rendeltetési egység már nem létesíthető. A rendelkezésünkre álló adatokból megállapítható, hogy a pinceraktár építési helyen belül helyezkedik el. A KÉSZ 52.§ (3) bekezdése új raktár létesítését nem teszi lehetővé, de a meglévő ilyen célú használatát nem tiltja. A tulajdonos váltást követően a helyiség raktár, tároló használata továbbra is lehetséges. A pince raktár elidegenítését javaslom.

2. Budapest XV. kerület, Órjárt utca 6/B. pincszinti raktár

Az épületben 55 db lakás és 13 db helyiség található, amelyből az Önkormányzat tulajdonában 3 db lakás és 8 db helyiség van. Az össztulajdoni hányad nagysága 21509/100000, mely értékesítést követően 20554/100000-re változik.

Könyvszerinti érték 480.475,- Ft (ebből: 284.066,- Ft telek és 196.409,- Ft épület)

Az ingatlan paraméterei:

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 80819/4/A/44
Cím	Budapest XV. ker., Órjárt u. 6/B.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Helyiség területe	34 m ²
Épületen belüli tulajdonhányad	955/100000
Helyiség leírása, jellemzői	több helyiségből álló pincei tároló, ablaktalan, légópince
Közműellátottság	elektromos áram
Állapot	ÜRES, falnedvesedés, vakolathullás tapasztalható
A helyiség forgalmi értéke értékbecslés alapján*	1.030.000,- Ft
Hasznosítás utolsó időpontja	óvóhelyként üzemelt, nem volt hasznosítva
Vevő	Papp Dávid magánszemély

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falak vakoltak, festettek, az aljazaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél szerkezetűek. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az üres ingatlan értékesítése javasolt a Kérelmező részére.

Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap alapján az ingatlan Lk-T/TU-1 jelű, kisvárosias telepszerű építési övezetben helyezkedik el. A tulajdonos váltást követően az övezetben a raktár használat továbbra is lehetséges. A raktár elidegenítését javaslom.

3. Budapest XV. kerület, Törökszegfű tér 8. alagsori egyéb helyiség

Az épületben 24 db lakás és 2 db helyiség található, amelyből az Önkormányzat tulajdonában 2 db helyiség van. Az össztulajdoni hányad nagysága 141/1041, mely értékesítést követően 21/1041-re változik.

Könyvszerinti érték 370.333,- Ft (ebből: 159.285,- Ft telek és 211.048,- Ft épület)

Az ingatlan paraméterei:

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 80819/3/A/26
Cím	Budapest XV. ker., Törökszegfű tér 8. AS
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Helyiség területe	120 m ²
Épületen belüli tulajdonhányad	120/1041
Helyiség leírása, jellemzői	több helyiségből álló pincei tároló, ablaktalan, légópince
Közműellátottság	elektromos áram
Állapot	ÜRES, falnedvesedés, vakolathullás tapasztalható
A helyiség forgalmi értéke értékbecslés alapján*	1.340.000,- Ft
Hasznosítás utolsó időpontja	óvóhelyként üzemelt, nem volt hasznosítva
Vevő	Papp Dávid magánszemély

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falak vakoltak, festettek, az aljzaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél szerkezetűek. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az ingatlan két külön lépcsőházi bejárattal rendelkező, de egymással csak bűvönnyíláson keresztül összekötött helyiségcsoportból áll, a kettő között csak bűvönnyíláson át megközelíthető helyiség található. A földemgerendák néhol belelőgnak a térbe az áthaladást korlátozva. Az üres ingatlan értékesítése javasolt a Kérelmező részére.

Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap alapján az ingatlan Lk-T/TU-1 jelű, kisvárosias teleszerű építési övezetben helyezkedik el. A meglévő tároló azonos funkcióra tovább használható. Felhívom azonban a figyelmet, hogy a KÉSZ 49.§ (4) bek. c) pontja alapján a helyiség a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára nem használható. A pincei tároló elidegenítését javaslom.

Összegezve elmondható, hogy az ingatlanok, azok rossz műszaki állapota, nehéz hasznosíthatósága, valamint állandó költségei (közösköltség) miatt az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, értékesítése a 2022. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél eléréséhez szükséges, ezért elidegenítése javasolt.

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) bekezdésének rendelkezése szerint „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a

mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

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

A Rendelet 14. § (1) bekezdése szerint „Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, [...], helyben vállalkozói tevékenységet folytató [...] gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.”

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) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 1 éven belül használható fel.”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdés szerinti, a tárgyi ingatlan elidegenítésére vonatkozó államot, majd a Fővárost megillető elővásárlási jogot, az Nvtv. 14. § (4) bekezdés szerint „a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.” Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint az értékhatár „[...] törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott [...]”. Az értékhatárt a Rendelet 6. § (1) bekezdése határozza meg, a korábban leírtak szerint”.

A leírtak alapján javaslom tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését a kérelmezők részére, az értékbecslésekben meghatározott áfamentes érték meghatározásával.

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

Budapest, 2022. szeptember 15.


Csordás Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

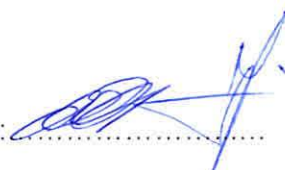
1. sz. melléklet: vételi szándéknyilatkozat
2. sz. melléklet: Arany János utca 22. raktár tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
3. sz. melléklet: Arany János utca 22. raktár PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
4. sz. melléklet: Arany János utca 22. raktár PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése
5. sz. melléklet: Őrjárat utca 6/B. raktár tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
6. sz. melléklet: Őrjárat utca 6/B. raktár PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
7. sz. melléklet: Őrjárat utca 6/B. raktár PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése
8. sz. melléklet: Törökszegfű tér 8. AS-i egyéb helyiség tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
9. sz. melléklet: Törökszegfű tér 8. AS-i egyéb helyiség PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
10. sz. melléklet: Törökszegfű tér 8. AS-i egyéb helyiség PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. szeptember ...

Aláírás:



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. szeptember 15

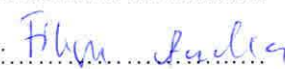
Aláírás:



5. Jegyzői láttamozás:

2022. szeptember 15

Aláírás:



6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban
 - Budapest XV. kerület, belterület, 87229/0/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Arany János utca 22. szám alatti, 15 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiség,
 - Budapest XV. kerület, belterület, 80819/4/A/44 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 6/B. szám alatti, 32 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes pinceszinti raktárhelyiség, valamint
 - Budapest XV. kerület, belterület, 80819/3/A/26 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Törökszegfű tér 8. szám alatti, 120 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes alagsori egyéb helyiségtekintetében visszavonja a PALOTA-HOLDING Zrt vagyonkezelői jogát és ezen ingatlanokat forgalomképes vagyonelemként az Önkormányzat vagyonkezelésébe helyezi.

Felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjék a nyilvántartásban való átvezetésről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 21. (döntésre)

2022. december 15. (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87229/0/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Arany János utca 22. szám alatti, 15 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiséget 168.000,- Ft, azaz százhatvannyolcezer forint áfamentes áron az Alea Szan Hungary Kft. (adószám: 25094624-2-42, székhely: 1152 Bp., Palánk u. 148., képviseli: Papp-Szakál Annamária ügyvezető) részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 21. (döntésre)

2022. november 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80819/4/A/44 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Órjárt utca 6/B. szám alatti, 34 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiséget 1.030.000,- Ft, azaz egymillió-harmincezer forint áfamentes áron,
(lakcím:
részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 21. (döntésre)

2022. november 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

4. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80819/3/A/26 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Törökszegfű tér 8. szám alatti, 120 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiséget 1.340.000,- Ft, azaz egymillió-háromszáznegyvenezer forint áfamentes áron,
részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 21. (döntésre)

2022. november 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) és (4) bekezdésbekezdés;
- a 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) bekezdései;
- 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) pont; 4. § (1)-(2) bekezdései és (4) bekezdése, 6. §; 8. § a) pont; 14. § (1) bekezdése; 15. § (1) és (7) bekezdései; 20. § (1) bekezdése

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022. SZEPT. 15.
Átvette: 

Forvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 

2022. SZEPT. 15. hó-n

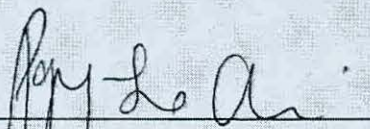
NYILATKOZAT

Alulírott alatti lakos, valamint Papp-Szakál Annamária az Alea Szan Hungary Kft. ügyvezetője kijelentem, hogy az alább felsorolt ingatlanokat a jelzett vételáron meg kívánom vásárolni:

<i>Cím</i>	<i>Hrsz</i>	<i>m²</i>	<i>Ki szeretné megvenni</i>	<i>vételár</i>
Arany János u. 22. pince	87229/0/A/13	15	Alea Szan Hungary kft Adószám: 25094624-2-42	168.000,- Ft
Órjárt u. 6/B. pincszint	80819/4/A/44	34 magánszemély	1.030.000,- Ft
Törökszegfű tér 8. alagsor	80819/3/A/26	120 magánszemély	1.340.000,- Ft

Budapest, 2022. július 23.

.....


Papp-Szakál Annamária

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

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: 8000004/287621/2022

2022.09.07

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87229/0/A/13 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Arany János utca 22. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	15	0 0	15/325	önkormányzati
--------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 33969/1996/1996.01.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: eredeti felvétel 33696/1996/1996.01.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV., KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 51

Helyrajzi szám:

87229

Jogi rendezettség: 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:	Arany János utca 22		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület 1			
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	1076	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik 3			
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon 2			
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes 5			
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : 1			
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség 1			

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	Jelzálog jog és járulékai erejéig	/ 2004
------	-----------------------------------	--------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 51

Helyrajzi szám:

87229

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:	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	2016		2 483 118
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		3 922 647
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 51

Helyrajzi szám:

87229

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 :	1076
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		50.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2016	2 467 823
F 18	Becsült érték	2016	2 467 823

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 51

Helyrajzi szám: 87229

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 4 648 320	4 648 320
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 1 751 541	2 896 779
F 17.3	Bruttó érték változás	2015	- 258 482	2 638 297
F 17.4	Bruttó érték változás	2016	- 97 414	2 540 883
F 17.5	Bruttó érték változás	2016	- 73 060	2 467 823

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 51

Helyrajzi szám: 87229

A/13

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Arany János utca 22	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:			
B 04	A helyiség rendeltetése:		Raktárépületek	12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	15
B 06		közös tulajdoni hányada:	15 / 325	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		15 / 325	
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	15
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	15
B 14	Közműellátottság:		villany-víz	6
B 15	Vízmérővel való ellátottság:		Nincs	1
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	15 295
B 19	Becsült érték	2004	1 454 824
B 20	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 51

Helyrajzi szám: 87229

A/13

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 14 824	14 824
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 471	15 295

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.SZE.07.



Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény
 Tértivevénnyel
 Könyvön keresztül kézbesítve
 Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezü átvétel

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási osztályvezető

részére

BUDAPEST

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Arany János utca 22. pinceszint	Hrsz: 87229/0/A/13
Használati jelleg (művelési ág):	raktár	15/325
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
15 m²			
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
9	4	1076	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
0	1	15/325

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon levő földszintes, 9 lakást és 3 utcafronti üzlethelyiséget, valamint az értékelés tárgyát képező pincszinti raktárhelyiséget (korábban valószínűleg légo helyiségnek volt nyilvánítva) tartalmazó épület zártos beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült az 1920-as években. Az épület hagyományos téglá építésű földszintes, részben alapincézett, magastető L alakú lakóépület. Alapozása téglá-terméskő sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszűfalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton egyállószerű félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület részben alapincézett, pincefala nagymennyiségű homokkővet tartalmazó kavicsbeton vegyesfal, földeme poroszűveg boltozat. Padozata döngölt talaj. A pincefalán, de a föld felett is parapet magasságig felsűvödő falnedvesedés tapasztalható. Pincszinten a falak gyakorlatilag vakolatot nem tartalmaznak, vizesek, dohosak. Az acél földemgerendák korrodáltak.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pincszintjén található. Eredetileg pincszinti tűzelőtárolónak épült, később valószínűleg légópincének minősítették, hosszú évek óta üresen áll. Két helyiségből álló pincei tároló, valamennyi ablaktalan. Megközelítése az udvarról történik. Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett a felsűvödő falnedvesedés miatt. Az aljazaton döngölt föld, az ingatlan nagyon elhanyagolt, lepusztult állapotú. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az

ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna), egy vízvezeték elzárócsap is a helyiségben található. A falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A földem acél gerendái nagyon rozsdásak a nedves levegő miatt..

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres ingatlan értékesítését a kérelmezőnek.**

Budapest, 2022. szeptember 8.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Arany János utca 22. sz. alatti, 87229/0/A/13 helyrajzi
számú
önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti raktár ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. július

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, Arany János utca 22. pincszint

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 87229/0/A/13

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

168.000,-Ft azaz Egyszázhatvannyolcezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. július 6.

Az értékelés fordulónapja: 2022. július 8.

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. 87229/0/A/138 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Arany János utca 22. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő pincszinti 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 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 Újfalva részén, az Arany János utca Bocskai utca és Eötvös utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt az Arany János utcában nem lehet megállni, de a környéken a mellékutakban megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az autóbusszmegálló (25, 125) az Eötvös utca sarkán 1 perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház pinceszintjén található, zárt kapun keresztül közelíthető meg, udvari bejáratú. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Arany János 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

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 1076 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon levő földszintes, 9 lakást és 3 utcafronti üzlethelyiséget, valamint az értékelés tárgyát képező pinceszinti raktárhelyiséget (korábban valószínűleg légó helyiségnek volt nyilvánítva) tartalmazó épület zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült az 1920-as években. Az épület hagyományos téglalap alakú földszintes, részben alapincézett, magastetős L alakú lakóépület. Alapozása téglalap alakú sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregteretű, az udvari fronton egyállószerű félnyereg tető, cserép fedéssel. Az épület részben alapincézett, pincefala nagymennyiségű homokkővet tartalmazó kavicsbeton vegyesfal, földszintes poroszüveg boltozat. Padozata döngölt talaj. A pincefalán, de a föld felett is parapet magasságig felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Pinceszinten a falak gyakorlatilag vakolatot nem tartalmaznak, vízések, dohosak. Az acél földemgerendák korrodáltak.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Arany János utca
22. pincszint

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87229/0/A/13

tulajdoni hányada: 15/325

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: raktár

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterületek
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 1076 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

49,7 m²

alapterülete: 15 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 pincszintjén található. Eredetileg pincszinti tüzelőtárolónak épült, később valószínűleg légópincének minősítették, hosszú évek óta üresen áll. Két helyiségből álló pincei tároló, valamennyi ablaktalan. Megközelítése az udvarról történik. Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett a felszívódó faldnedvesedés miatt. Az aljazaton döngölt föld, az ingatlan nagyon elhanyagolt, lepusztult állapotú. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna), egy vízvezeték elzárócsap is a helyiségben található. A falakon erős mértékű felszívódó faldnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A földem acél gerendái nagyon rozsdásak a nedves levegő miatt.

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 állapota és nehézkes megközelíthetősége okán. Hasonló ingatlanok forgalma a környéken nem létezik, a tágabb környezetben is elsősorban alagsori, ablakkal rendelkező raktárhelyiségek forgalma létezik. Kényszerűségből ezért kiindulási adatként alagsori raktárhelyiségeket választottam Budapest külső kerületeiből.

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Adria utca	36	50	0	-10	45
Bp. XV. Aulich Lajos utca	15	27	0	-10	24
Bp. XV. Szentmihályi út	10	30	0	-10	27
<i>Átlag:</i>					32

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

Az alapár: 32 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Az értékelés tárgyát képező raktár megnevezésű ingatlan pinceszinti ablaktalan helyiségekből áll, raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas állapota és nehézkes megközelíthetősége okán.

Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ erős felszívódó falnedvesedés: -25 %
- ▲ aládúcolt helyiség: -20 %
- ▲ zárt kapun keresztül megközelíthető -20 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -65 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$15 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,35 = 168.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **168.000,- Ft azaz Egyszázhatvannyolcezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

168.000,- Ft azaz Egyszázhatvannyolcezer forint.

A Bp. XV. Arany János utca 22. szám alatti 87229/0/A/13 helyrajzi
számú raktár ingatlan értéke tehát:

**168.000,-Ft azaz Egyszázhatvannyolcezer
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. július 8.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

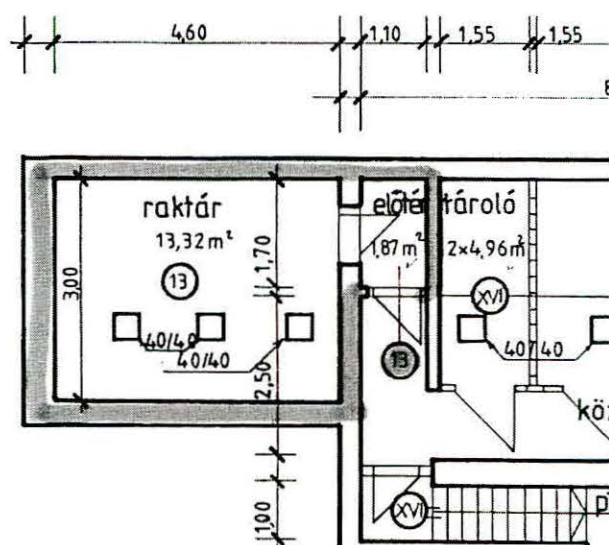
Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

térkép:



Alaprajz:



Környezet:



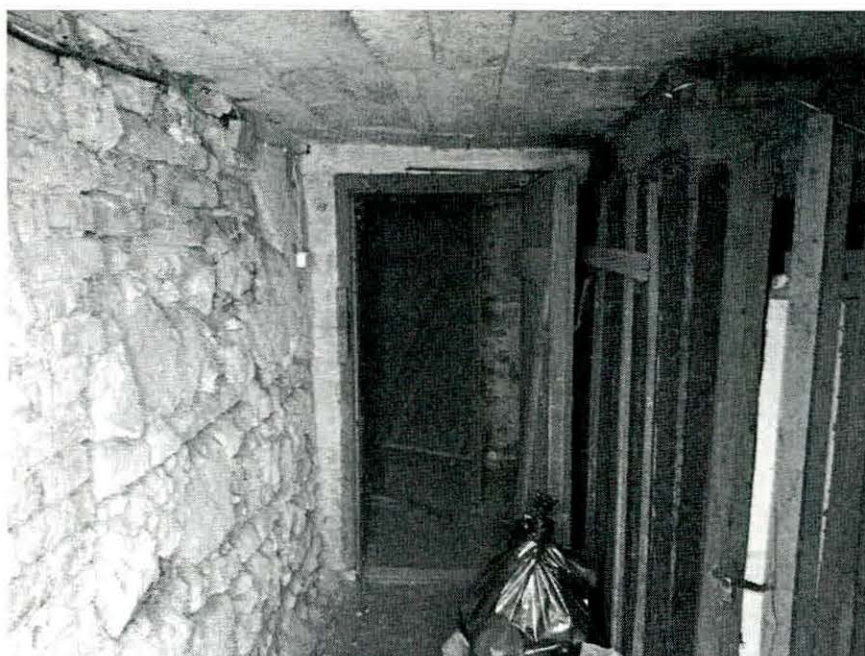
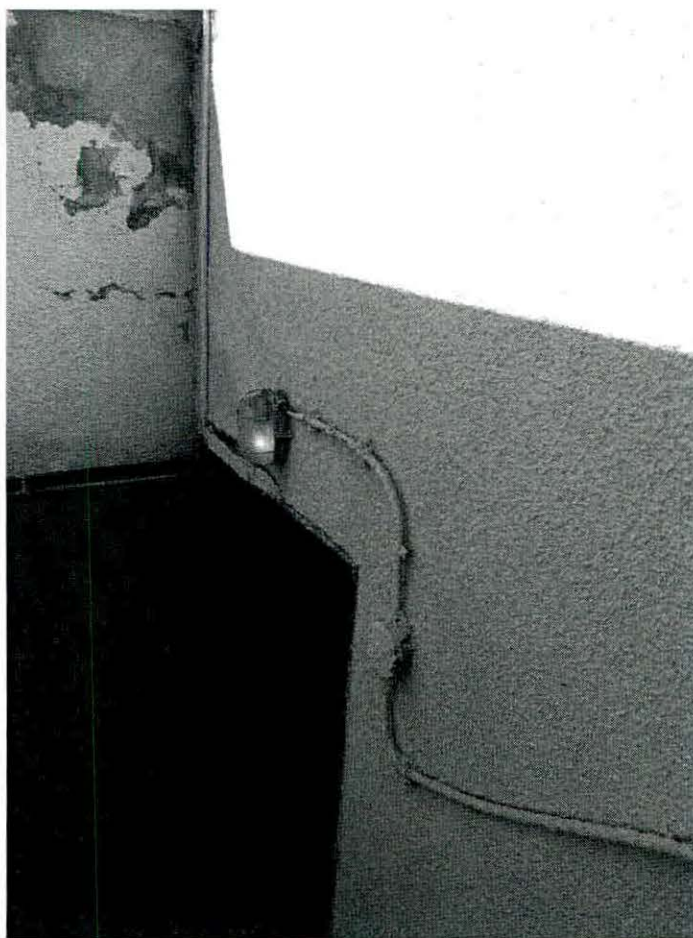
Az épület bejárata:



A raktár bejárata:

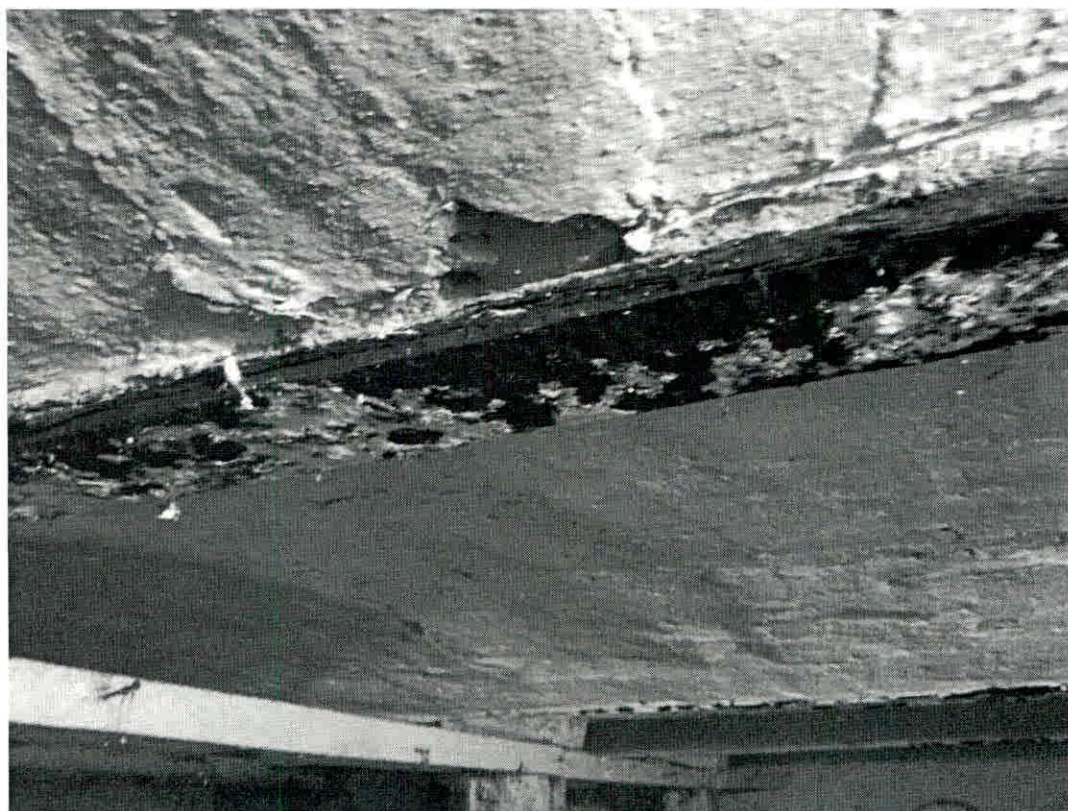




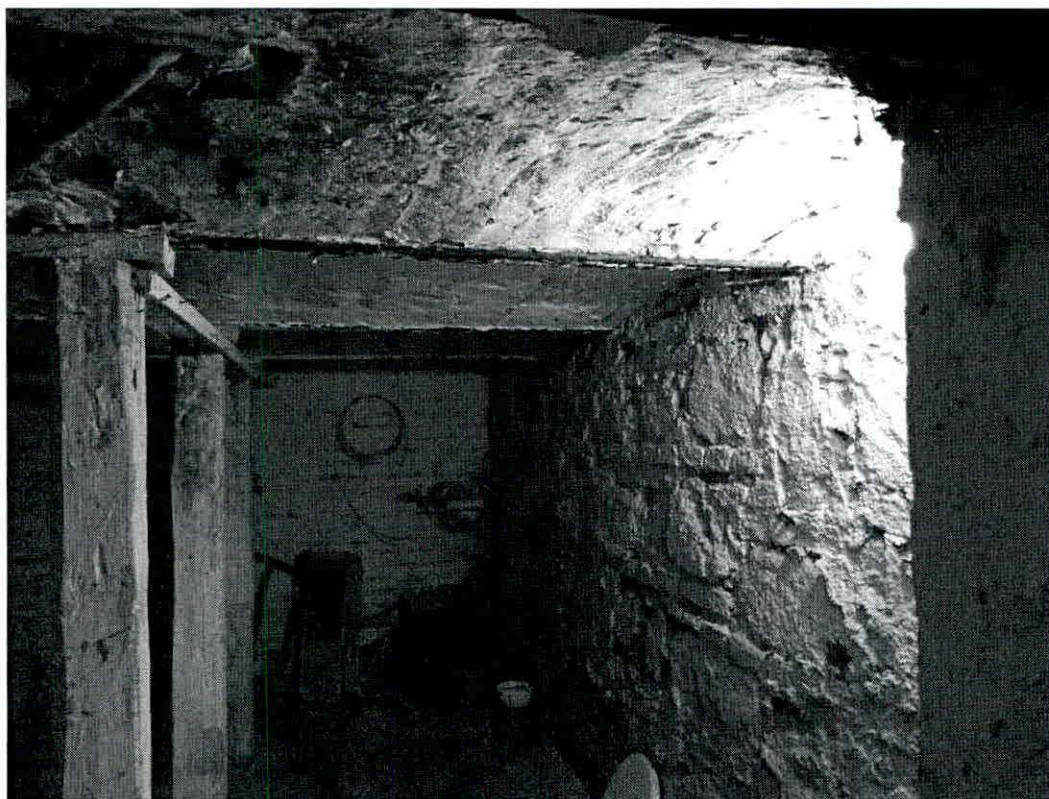


A raktár:











a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 5. melléklete

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: 8000004/287629/2022

2022.09.07

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80819/4/A/44 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Órjárat utca 6/B. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	34	0 0	955/100000	önkormányzati
--------	----	-----	------------	---------------

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 helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 206536/1/2006/06.08.04

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

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám:

80819/4

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, házsám:	Tátika utca 8	
I 05		Út, utca, házsám:	Órjárt utca 6	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	2258
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon		
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 - 328

Helyrajzi szám:

80819/4

/

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:	Unicent Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		21 565 137
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2021		94 207 879
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám:

80819/4

Érintett HR:

Megjegyzés: 206536/1/2006. Földhivatali bejegyzések - 13, 15, 23, 24, 25, 35, 36., 44., 53., 54., 67., alszámokra 2006. 11.15-én 68-as alszámot nem találtam, azt is bejegyzték ez mit jelent ??????? kp

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám:

80819/4

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 :	2258
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	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	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	1 047 821
F 18	Becsült érték	2019	1 047 821

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám: 80819/4

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 8 297 303	8 297 303
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 624 901	7 672 402
F 17.3	Bruttó érték változás	2009	- 583 319	7 089 083
F 17.4	Bruttó érték változás	2019	- 6 041 262	1 047 821

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám:

80819/4

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 beépítettségi foka:		%. <input type="text"/> .0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatra 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	2021	5 099 203
F 18	Becsült érték	2021	5 099 203

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám: 80819/4

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 6 041 262	6 041 262
F 17.2	Bruttó érték változás	2020	- 428 659	5 612 603
F 17.3	Bruttó érték változás	2021	- 513 400	5 099 203

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám: 80819/4

A/44

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Őrjárat utca 6		
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsőház: B	Pince	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:		óvóhely		
B 04	A helyiség rendeltetése:		Raktárépületek	12525	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :		
B 06		közös tulajdoni hányada:	955 / 100000		
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		955 / 100000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1	
B 10		alapterülete:	m ² :	24.5	
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	2	
B 12		alapterülete:	m ² :	9.4	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :		
		alapterülete:	m ² :		
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	33.9	
B 14	Közműellátottság:		villany-víz	6	
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Nincs	1	
B 16	Fűtési mód:				
B 17	Melegvíz ellátottság:				

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	319 898
B 19	Becsült érték	2005	3 644 276
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 328

Helyrajzi szám: 80819/4

A/44

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 114 778	114 778
B 18.2	Bruttó érték változás	2005	+ 163 498	278 276
B 18.4	Bruttó érték változás	2006	+ 40 875	319 151
B 18.3	Bruttó érték változás	2006	+ 747	319 898

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.

Ingyen- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <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"/> Sajátkezű átvétel |

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

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

Ingyen címé: Budapest XV. kerület	Őrjárat utca 6/B. pinceszint	Hrsz: 80819/4/A/44
Használati jelleg (művelési ág):	raktár	955/100 000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
34 m²			
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
55	13	2258	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
3	8	21 509/100 000

Az ingatlan Társasház tulajdon alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak helyiségek értékesítése esetén elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése:

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

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 aljzaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél szerkezetűek. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (vezetékes gáz). A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres ingatlan értékesítését a kérelmezőnek.**

Budapest, 2022. szeptember 8.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest XV. kerület, Órjárat utca 6/B. sz. alatti, 80819/4/A/44 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, 2022. július

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, Őrjárat utca 6/B.
pinceszint

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80819/4/A/44

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

1.030.000,-Ft azaz Egymillió-harmincezer
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. július 7.

Az értékelés fordulónapja: 2022. július 8.

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. 80819/4/A/44 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Örkjárt utca 6/B. 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, Órjárat utca és Szent Korona útja sarkán áll, 3 szintes, magastetős, téglá építésű házakból álló kislakótelepen, parkos környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják, egyebekben parkos, járműforgalomtól mentes. A terület infrastrukturális ellátottsága 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) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház pinceszintjén található, eredetileg légópincének épült, jelenleg raktár funkciójú helyiségcsoport, a lépcsőházból megközelíthető. Közvetlen közelében a kislakótelep hasonló épületei, távolabb kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. Az Órjárat utca ezen szakaszán kismértékű közúti, 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 – Órjárat 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, alapincézett, magastetős, két lépcsőházas, hagyományos téglá szerkezetű lakóház. Az épület beton sávalapozással, 30 - 45 cm vastag téglá falazással készült hosszfőfalas teherhordó szerkezettel, a pince felett alulbordás gerendákkal merevített monolit vasbeton, egyebekben előregyártott vb. gerendás, béléstestes födémmel épült. A fedélszerkezet 1 méterenként elhelyezett vasbeton főtartókból, és az azt kiegészítő faszerkezetből álló kontyolt nyeregretető 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/44

tulajdoni hányada: 955/100 000

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:

21,56 m²

alapterülete: 34 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

Az ingatlan Társasháztulajdont alapító okiratában szerepel:” A külön
tulajdonban lévő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat
elővásárlási jog illeti meg. A bennlakó tulajdonostárs a „kívülállót”
megelőzi.”

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 aljzaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél
szerkezetűek. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az
ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak
(vezetékes gáz). 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 találok célravezetőnek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező raktár megnevezésű ingatlan pinceszinti ablaktalan helyiségekből áll, raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas állapota és nehézkes megközelíthetősége okán. Hasonló ingatlanok forgalma a környéken nem létezik, a tágabb környezetben is elsősorban alagsori, ablakkal rendelkező raktárhelyiségek forgalma létezik. Kényszerűségből ezért kiindulási adatként alagsori raktárhelyiségeket választottam Budapest külső kerületeiből.

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Adria utca	36	50	0	-10	45
Bp. XV. Aulich Lajos utca	15	27	0	-10	24
Bp. XV. Szentmihályi út	10	30	0	-10	27
<i>Átlag:</i>					32

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

Az alapár: 32 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező raktár megnevezésű ingatlan pinceszinti ablaktalan helyiségekből áll, raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas állapota és nehézkes megközelíthetősége okán.

értéknövelő tényezők:

-

értékcsökkentő tényezők:

a helyiségben felszívódó falnedvesedés, salétromosodás tapasztalható - 5%

Alapárát módosító tényezők összesített hatása - 5 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$34 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 1.033.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **1.030.000,- Ft** azaz **Egymillió-harmincezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

1.030.000,- Ft azaz **Egymillió-harmincezer forint.**

A Bp. XV. Örfürdő utca 6/B. szám alatti 80819/4/A/44 helyrajzi
számú raktár ingatlan értéke tehát:

1.030.000,-Ft azaz **Egymillió-harmincezer
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. július 8.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Környezet:

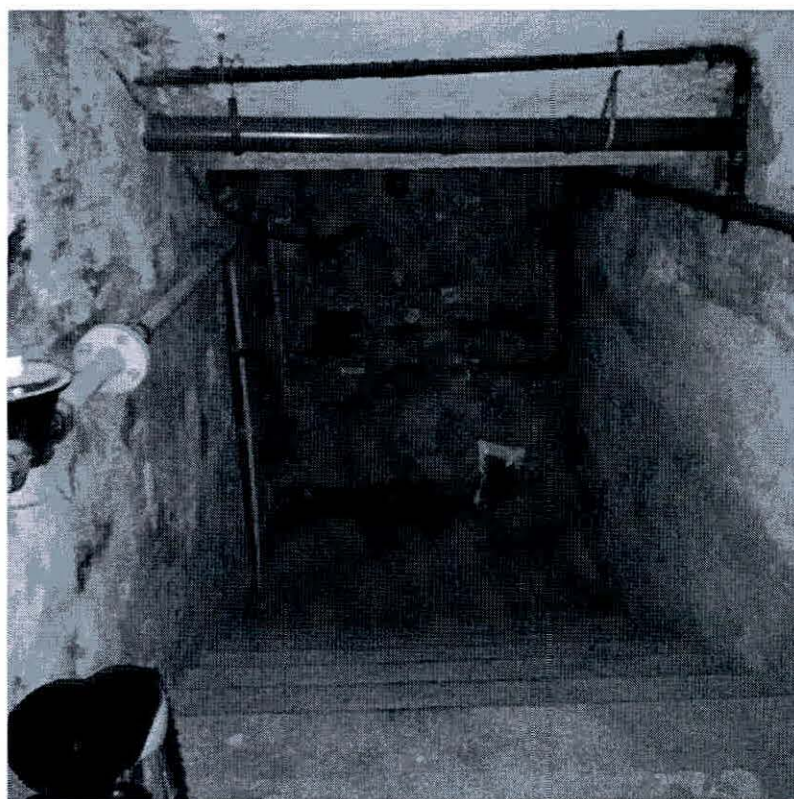


Az épület bejárata:

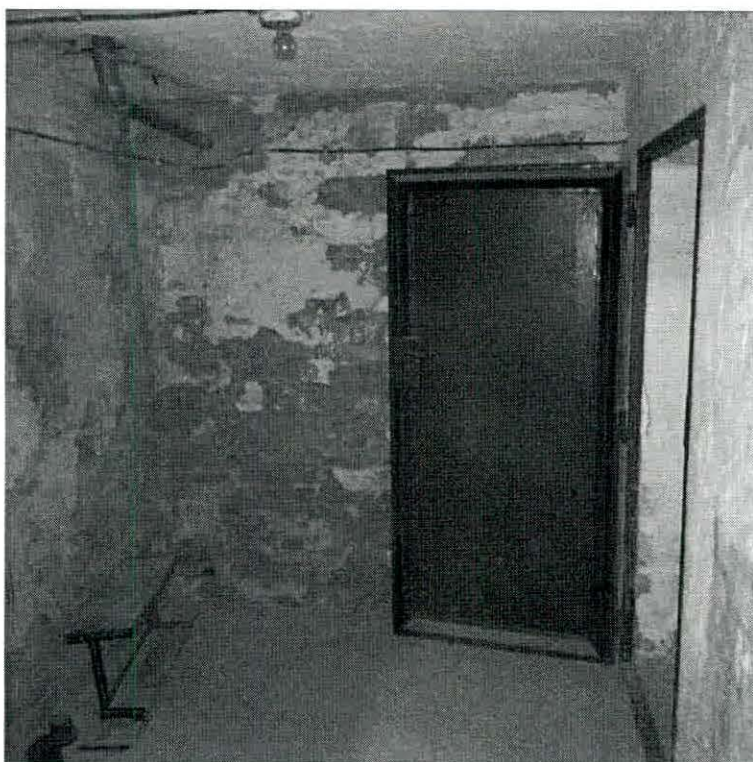


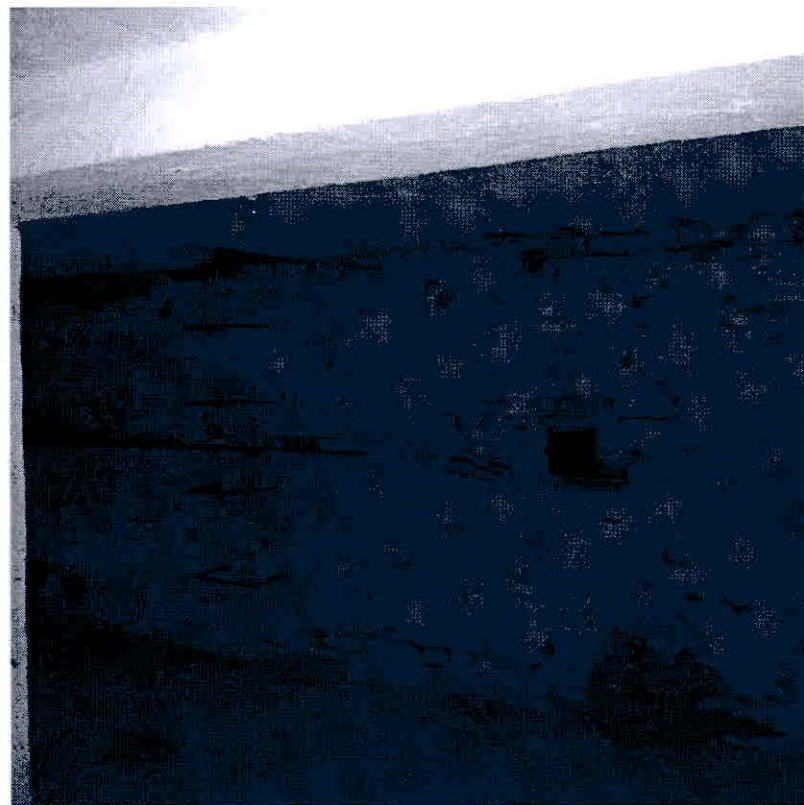
A raktár bejárata:





A raktár:







a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 8. melléklete

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: 8000004/287632/2022

2022.09.07

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80819/3/A/26 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Törökmező tér 8. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	120	0 0	120/1041	önkormányzati
----------------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 183554/1993/1993.08.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183554/1993/1993.08.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 183554/1993/1993.08.25

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: 11222 - 336

Helyrajzi szám: 80819/3

Jogi rendezettség: 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:	Törökszegfű tér 7-8	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	581
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 336

Helyrajzi szám:

80819/3

/

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	2008		599 686
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2008		22 552 786
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 336

Helyrajzi szám:

80819/3

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"/>	580
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	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	2004	187 160
F 18	Becsült érték	2003	187 160

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 336

Helyrajzi szám: 80819/3

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 187 160	187 160

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 336

Helyrajzi szám: 80819/3

A/26

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Törökszegfű tér 7-8	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jelle: A lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:		óvóhely	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Raktárépületek	12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	120 / 10047	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		120 / 10047	
B 08	A helyiség forgalomképesége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	5
B 10		alapterülete:	m ² :	94
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	16
B 12		alapterülete:	m ² :	26.0
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	120
B 14	Közműellátottság:		villany-víz	6
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Nincs	1
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2003	383 387
B 19	Becsült érték	2004	19 688 387
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 336

Helyrajzi szám: 80819/3

A/26

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 383 387	383 387

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.SZE.07.

**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 Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

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

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!***Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Törökszegfű tér 8. alagsor	Hrsz: 80819/3/A/26
Használati jelleg (művelési ág):	egyéb helyiség	120/1041
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
120 m²			
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
24	2	580	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
0	2	141/1041

Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak helyiségek értékesítése esetén elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése:

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

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 aljzaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél szerkezetűek. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az ingatlan két külön lépcsőházi bejárattal rendelkező, de egymással csak bűvönnyíláson keresztül összekötött helyiségcsoportból áll, a kettő között csak bűvönnyíláson át megközelíthető helyiség található. A födémgerendák néhol belelőgnak a térbe az áthaladást korlátozva.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres ingatlan értékesítését a kérelmezőnek.**

Budapest, 2022. szeptember 8.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Törökszegfű tér 8. alagsor alatti, 80819/3/A/26
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti egyéb helyiség ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. július

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, Törökszegfű tér 8. alagsor

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 80819/3/A/26

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, elidegenítés céljára

A megállapított érték:

1.340.000,-Ft azaz Egymillió-
háromszáznegyvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. július 7.

Az értékelés fordulónapja: 2022. július 8.

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. 80819/3/A/26 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Törökszegfü tér 8. alagsor alatti, önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti egyéb helyiség 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 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 Pestújhely részén, a Kolozsvár utca, Széchenyi út, Örjárat utca és Szent Korona útja által határolt területen az 1950-es években szocreál stílusban épült, 3 szintes, magastetős, téglá építésű házakból álló kislakótelep közepén, parkos környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják, egyebekben parkos, járműforgalomtól mentes. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejáratát autóval nem lehet megközelíteni, mert parkos környezetben áll, de a közelben több parkoló található, ahol megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Kolozsvár utcában a villamos (62, 69) és az autóbusz (5, 231) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház pinceszintjén található, a lépcsőházból nyíló bejáratú raktár funkciójú helyiségekből áll. Közvetlen közelében a kislakótelep hasonló épületei, távolabb kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. 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 – Örjárat 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. A telkek területe 580 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

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

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Törökszegfü tér 8.
alagsor

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 80819/3/A/26

tulajdoni hányada: 120/1041

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: egyéb helyiség

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

a telek területe: 580 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

66,9 m²

alapterülete: 120 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 aljzaton cementsimítás, az ajtók nehéz, masszív acél szerkezetűek. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak. A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az ingatlan két külön lépcsőházi bejárattal rendelkező, de egymással csak bűvönnyíláson keresztül összekötött helyiségcsoportból áll, a kettő között csak bűvönnyíláson át megközelíthető helyiség található. A földemgerendák néhol belelőgnak a térbe az áthaladást korlátozva.

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 egyéb helyiség megnevezésű ingatlan pinceszinti ablaktalan helyiségekből áll, raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas állapota és nehézkes megközelíthetősége okán. Hasonló ingatlanok forgalma a környéken nem létezik, a tágabb környezetben is elsősorban alagsori, ablakkal rendelkező raktárhelyiségek forgalma létezik. Kényszerűségből ezért kiindulási adatként alagsori raktárhelyiségeket választottam Budapest külső kerületeiből.

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Adria utca	36	50	0	-10	45
Bp. XV. Aulich Lajos utca	15	27	0	-10	24
Bp. XV. Szentmihályi út	10	30	0	-10	27
<i>Átlag:</i>					32

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

Az alapár: 32 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező egyéb helyiség megnevezésű ingatlan pincszinti ablaktalan helyiségekből áll, raktározás céljára is csak korlátozottan alkalmas állapota és nehézkes megközelíthetősége okán.

értéknövelő tényezők:

-

értékcsökkentő tényezők:

- kedvezőtlen alaprajzú ingatlan, zezugos, sok kisméretű helyiségből áll, nem átjárható, egy rész csak bűvönnyíláson át megközelíthető -30 %
- a földemgerendák néhol belelőgnak a térbe az áthaladást korlátozva -30 %
- a helyiségben felszívódó falnedvesedés, salétromosodás tapasztalható - 5 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása - 65 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$120 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,35 = 1.344.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **1.340.000,- Ft** azaz **Egymillió-háromszáznegyvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

1.340.000,- Ft azaz **Egymillió-háromszáznegyvenezer forint.**

A Bp. XV. Törökszegfü tér 8. alagsor alatti 80819/3/A/26 helyrajzi
számú egyéb helyiség ingatlan értéke tehát:

**1.340.000,-Ft azaz Egymillió-
háromszáznegyvenezer 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, 2022. július 8.

Készítette:

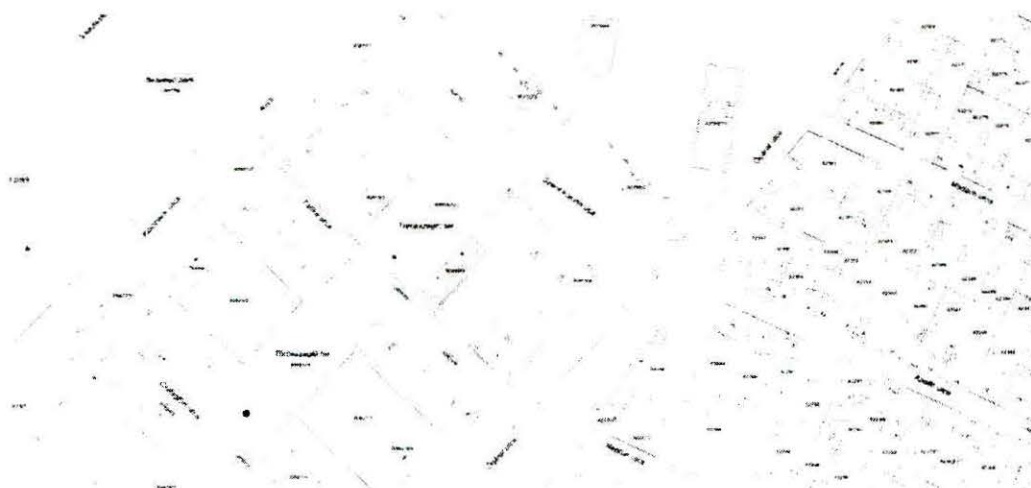
Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

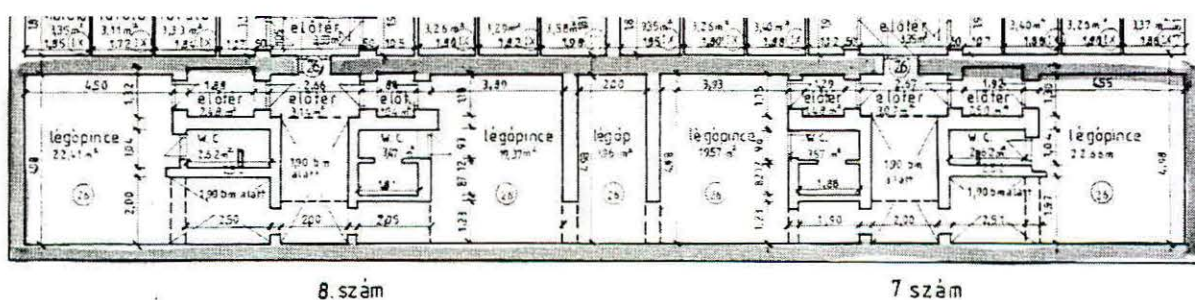
Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

térkép:



Alaprajz:



Környezet:





Az épület bejárata:



A helyiség bejárata:



A helyiség:



