

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B szám alatti önkormányzati tulajdonú
ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B szám alatti társasházi épületben:

- a XV. Kerületi Önkormányzat tulajdonában:
 - fszt. 1.: 49 m² nagyságú lakás,
 - fszt. 2.: 85 m² nagyságú lakás
 - fszt. 4.: 75 m² alapterületű vendéglátó helyiség
- a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában:
 - fszt. 3.: 98 m² busz végállomáshoz kapcsolódó BKV pihenő/iroda céljára szolgáló helyiség áll.

Az épület nagyon rossz műszaki állapotú, a felújítás magas költségei miatt vezetői döntés született az ingatlanban található összes önkormányzati tulajdon egy időben történő elidegenítéséről.

Az épület értékesítésével kapcsolatos megkeresésünkre a tulajdonostárs Budapest Főváros Önkormányzata 2022. szeptember 19-én érkezett levelében tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy költségvetési forrás hiányában a Fővárosi Önkormányzat nem tervezi az Önkormányzatunk tulajdonában álló albetétek megvásárlását.

A Palota-Holding Zrt. által 2022. november 10-én összehasonlító módszerrel készített ingatlanforgalmi szakértői értékelésében a pavilonhelyiség értékét 11.540.000 Ft-ban állapította meg, amelyet műszaki állapot miatt 15 %-kal, a kivitelezés módja miatt 40 %-kal módosította, így az értékmódosító tényezők (korrekció) által csökkentett forgalmi értéket 5.190.000 Ft-ban határozta meg.

A vagyonkataszteri nyilvántartásban az ingatlan könyv szerinti értéke 5.787.097 Ft volt az értékbecslés készítésekor.

A helyiséghez tartozó jelentős telekterület nagyság (357 m²), az ingatlan elhelyezkedése, üzemeltetési célból adódó piaci érték és használati célnak megfelelően kialakított építmény figyelembevételével, célszerű a nem lakáscélú ingatlan értékét a kivitelezés módja miatti korrekció (40 %) nélküli **9.809.000 Ft** összegben megállapítani, melynek következtében elkerülhetővé válik az önkormányzati vagyonszétválás és érvényesülnek a **vagyongazdálkodási érdekek.**

A pavilont vendéglátóhelyiségként üzemeltető és 2025. augusztus 04-ig hatályos bérleti szerződéssel rendelkező Nagy Sándor egyéni vállalkozó (a továbbiakban: Kérelmező) 2023. április 5-én - a fenti összeg ismeretében - az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozatot nyújtott be a Palota-Holding Zrt.-hez.

Jelen előterjesztésben az értékesítésre kijelölt önkormányzati tulajdonú lakások és a pavilonhelyiség - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti - együttes értéke: 65.759.000 Ft



Könyvszerinti érték: 16.918.054 Ft (ebből: 12.749.036 Ft telek, 4.169.018 Ft épület)

Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdoni illetőség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/0
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/1
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	170/1000, 196/1000, 261/1000 (összesen: 727/1000)
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	727/1000
Megnevezés	Lakás és vendéglátó helyiség
Telek területe	1369 m ²
Építés éve	1910
Épület szintjei	földszintes, alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZO-5
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS	

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Üdülőtelep részén, a Horváth Mihály utca és az Énekes utca sarkán, a fővárosi védettségű református templom közelében, kisvárosias környezetben helyezkedik el. A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos, közel téglalap alakú saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken.

1. Énekes u. 10/B fsz. 1. sz. lakás

A fsz. 1. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 88432/0/A/1
Cím	Budapest XV., Énekes u. 10/B fsz. 1.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	49 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Helyiségek száma, funkciója	5 helyiségből áll: - 2 szoba - konyha - fürdő - előtér
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	A lakás teljes felújítást igényel, lelakott állapotú.
Parkolás	Az ingatlan előtt.

A fsz. 1. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	19.450.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023. március
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +1.186.450 Ft 2006-ban +263.581 Ft 2013-ban -387.606 Ft 2014-ben +295.412 Ft 2015-ben +511.960 Ft

	2016-ban -855.921 Ft
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	8.163.140 Ft
Ingtalanra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	2.977.970 Ft
Épület könyvszerinti értéke	848.029 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. március 30.**

2. Énekes u. 10/B fsz. 2. sz. lakás

A fsz. 2. lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 88432/0/A/2
Cím	Budapest XV., Énekes u. 10/B fsz. 2.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	85 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	7 helyiségből áll: - 4 szoba - konyha - fürdő - előtér
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Felújítandó állapotú.
Parkolás	Az ingatlan előtt.

A fsz. 2. lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	36.500.000 Ft áfamentes
Lakás utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2023. március
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +2.531.092 Ft 2006-ban +562.305 Ft 2013-ben -1.243.527 Ft 2015-ben +94.474 Ft 2016-ban +855.921
Ingtalanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	8.163.140 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	5.185.170 Ft
Épület könyvszerinti értéke	2.139.206 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. március 30.**

3. Énekes u. 10/B fsz. 4. sz. vendéglátó helyiség

A fsz. 4. vendéglátó helyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 88432/0/B/1
Cím	Budapest XV., Énekes u. 10/B fsz. 4.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Helyiség területe	75 m ²
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - üzlettér - mosdó, előtér - WC - külső WC

Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	Egyszerű szerkezetű, felújítandó.
Parkolás	Az ingatlan előtt.

A fsz. 4. vendéglátó helyiség pénzügyi paraméterei

Helyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	9.809.000 Ft áfamentes
Helyiség utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2025. II. félév
Helyiség bruttó értékváltozása	2013-ban +1.631.133 Ft 2020-ban +237.200 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	4.585.896 Ft
Helyiségre eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	4.585.896 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.181.783 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2022. november 10.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Mivel az ingatlan leromlott állapotú önkormányzati tulajdon, így **javasoljuk a lakások és a helyiség értékesítését pályázat útján.**

Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lk-1/HZO-5 jelű, kisvárosias lakó övezetbe tartozik, továbbá nyilvántartott régészeti lelőhely. Az építési övezetben lakás rendeltetés megengedett. Az ingatlanon 4 rendeltetési egység létesíthető. A pavilon jelentős részben építési helyen kívül az előkertben helyezkedik el. A pavilon építmény állagmegóvása, átalakítása megengedett, de elbontás esetén nem építhető vissza. A lakásokat a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően lakásként továbbra is hasznosítható. Felhívom a figyelmet, hogy a védett épület nem bontható, felújítása csak a védett értékek figyelembevételével végezhető a Tkr 74.§ és 91. §-ok betartásával. Fentiek figyelembevételével a tárgyi lakások és a pavilon **elidegenítését** településrendezési szempontból **nem kifogásolom.**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdése szerint „*Üzleti vagyon esetén, ha a szerződés tárgya több vagyonelem, az értékhatár - és erre tekintettel a tulajdonosi jog gyakorlójának - meghatározására a vagyonelemek együttes vagyonszerkezeti nyilvántartási értéke az irányadó.*”

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*”, illetve a Rendelet 3/A § (1) bekezdése szerint „*A mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.*”

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „*Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.*”

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)*

bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:

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

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t vagy b) pontja alapján más szervet, személyt is.

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

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek a Budapest XV. kerület, Énekes u. 10/B fsz. 1. és fsz. 2. szám alatt található lakások elidegenítésre történő kijelölését, és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával egyidőben történő értékesítését. Javaslom továbbá a Budapest XV. kerület, Énekes u. 10/B fsz. 4. szám alatt található vendéglátó helyiség forgalmi értékét 9.809.000 Ft összegben meghatározni, valamint javaslom a nemlakás célú helyiség elidegenítésre történő kijelölését, és 9.809.000 Ft áfamentes áron Kérelmező részére – a fenti ingatlanokkal egyidőben - történő elidegenítését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. június „08.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 1. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 1. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 1. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 2. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 2. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
7. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 4. vendéglátó helyiség tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
8. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 4. vendéglátó helyiség PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
9. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 4. vendéglátó helyiség PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
10. számú melléklet: Énekes u. 10/B fsz. 4. vendéglátó helyiség vételi szándéknyilatkozat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. június 4.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. június 7.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2023. június 8.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88432/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B fsz. 1. szám alatti lakás megnevezésű, 49 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 19.450.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-négyszázötvenezer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 2. és 5. számú határozati javaslatában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és a nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. június 29. (döntésre)

2023. szeptember 30. (az árverés lebonyolítására)

2023. november 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88432/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B fsz. 2. szám alatti lakás megnevezésű, 85 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 36.500.000 Ft, azaz harminchatmillió-ötszázézer forint áfamentes induló áron - a jelen előterjesztés 1. és 5. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és a nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. június 29. (döntésre)

2023. szeptember 30. (az árverés lefolytatására)

2023. 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 Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88432/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B fsz. 4. szám alatti vendéglátó helyiség megnevezésű, 75 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlan tekintetében visszavonja a PALOTA-HOLDING Zrt. vagyonkezelői jogát és forgalomképes vagyonelemként az Önkormányzat vagyonkezelésébe helyezi.

Felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjék a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. június 29. (döntésre)

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

4. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88432/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B fsz. 4. szám alatti ingatlan forgalmi értékét 9.809.000 Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázkilencezer forint áfamentes összegben állapítja meg.

Felelős: polgármester
Határidő: 2023. június 29. (döntésre)

5. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 88432/0/B/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B fsz. 4. szám alatti vendéglátó helyiség megnevezésű, 75 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 9.809.000 Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázkilencezer forint forgalmi értéken a jelenlegi bérlő

részére - a jelen előterjesztés 1. és 2. pontjában szereplő ingatlanra vonatkozó értékesítési eljárással egyidőben - értékesíti.

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

Felelős: polgármester
Határidő: 2023. június 29. (döntésre)
2023. szeptember 15. (szerződéskötésre)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonszármazás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdése, 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdésének d) pontja, 3/A. § (1) bekezdése, 4. § (1) és (4) bekezdése, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) és b) pontja, 15. §-a; 19. §-a

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva
2023 JÚN 7
Átvette:.....

hitelességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2023 JÚN 07. hó-n





Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/86305/2023

2023.03.28

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 88432/0/A/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Énekes utca 10/B. földszint. ajtó:1. "Felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	49	2 0	170/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

1. bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63748/1/2010/10.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/VI.26./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1267
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		27.0
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	2019	8 163 140
F 18	Becsült érték	2019	8 163 140

Leírás:

102 m2 Bp. Föv. Önk. tulajdonában, XV. maradt 1267 m2. <kp>

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 17 536 500	17 536 500
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 4 787 464	12 749 036
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 4 585 896	8 163 140

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	kivett iroda		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Énekes utca 10/B	
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 :	1369
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		
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:	Helyi védettsége van		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

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

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 Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		18 431 510
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		28 417 711
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

Érintett HR:

Megjegyzés: Földhivatali 24657/2/2006. határozata alapján 1/1 tulajdoni hányad 727/1000 -re változott. (2006. okt. 16.)

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

A/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Énekes utca 10/B			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	49	
L 04		közös tulajdoni hányada:	170/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	170/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes		5	
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos		2	
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés		7	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs		1	

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	24.8	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	9.0	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	7.0	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	5.5	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m ² :	2.5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	48.8	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	48.8	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

A/1

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	1 013 876
L 43	Becsült érték	2016	3 656 488
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tûrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenörzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

A/1

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 1 186 450	1 186 450
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 263 581	1 450 031
L 42.3	Bruttó érték változás	2013	- 387 606	1 062 425
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 295 412	1 357 837
L 42.5	Bruttó érték változás	2015	+ 511 960	1 869 797
L 42.6	Bruttó érték változás	2016	- 855 921	1 013 876

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:


PALOTA-HOLDING Zrt.

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <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 |

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Konrád Lea

Ügyiratszám: /2023.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!
Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
vagyongazdálkodási csoport
Kovács Lajos
vagyongazdálkodási csoportvezető
részére

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Énekes utca 10/B. fsz. 1.	Hrsz: 88432/0/A/1
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	170/1000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
49 m²	2	0	komfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
2	1	1369	
Önkormányzat tulajdonában lévő			
lakás	helyiség	tulajdon hányad	
2	1	170/1000	

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

Az ingatlan ismertetése:

A saroktelken szabadonálló beépítéssel az 1910-es években épült villaépület áll. Az épület földszintes, alapincézett, magastetős lakóház. Az épületben 2 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az épület hagyományos téglá függőleges tartószerkezettel épült, a földem a pince felett poroszsüveg, a záróföldem borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet nyeregtető, székes, kötőgerendás fa szerkezetű, cserép fedéssel. A tetőszerkezet felújítandó állapotú. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakás ingatlan a az épület földszintjén található.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú komfortos lakás. Öt helyiségből álló ingatlan.

A lakás ingatlan helyiségei:

szoba	24,80 m ²
szoba:	8.99 m ²
konyha:	5.45 m ²
fürdőszoba	2.53 m ²
előtér	7.01 m ²
összesen:	48,75 m ² kerekítve: 49 m ²

A fürdőszoba egy kamrából lett kialakítva. Az ingatlanban beázás nyomok láthatóak. A nyílászárók elhasznált felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ingatlan fűtése gázzal történik. A melegvíz ellátásról bojler gondoskodik. A szobákban kopott, rossz állapotú parketta van. A belső nagyobb szobában galéria található. A szobákban és az előszobában a falakon lambéria van.

Mivel az ingatlan leromlott állapotú önkormányzati tulajdon így, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2023. szeptember. 30

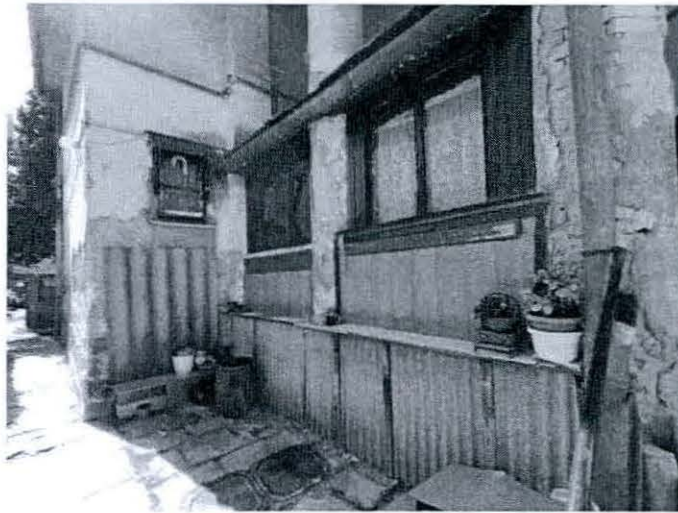
Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B. földszint 1. sz. alatti, 88432/0/A/1
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2023. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A vendéglátó helyiség 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: Az ingatlan címe: 1151 Budapest XV. kerület,
Énekes utca 10/B. földszint 1.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 88432/0/A/1

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**19.450.000, -Ft azaz Tizenkilencmillió-
négy százötvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. március 28.

Az értékelés fordulónapja:
2022. március 30.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Konrád Lea Viktória
ingatlanközvetítő
704141/2023

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 88432/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Énekes utca 10/B. szám földszint alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti vendéglátó helyiség megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Üdülőtelep részén, a Horváth Mihály utca és az Énekes utca sarkán, a fővárosi védettségű református templom közelében, kisvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt a Horváth Mihály utcában nem lehet megállni mert autóbusz végállomás van, de az Énekes utcai oldalon és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A közelben a villamos (12), és az autóbusz (5, 125, 170, 224, 231, 270) megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan kapun, előkertén keresztül megközelíthető földszinti, kerti elhelyezkedésű vendéglátó helyiség nyitott terasszal. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Horváth Mihály utca és az Énekes utca ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik (autóbusz végállomás). A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos, közel téglalap alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1369 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A saroktelken szabadonálló beépítéssel az 1910-es években épült villaépület áll. Az épület földszintes, alápincézett, magastetős lakóház. Az épületben 2 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az épület hagyományos téglafüggőleges tartószerkezettel épült, a födém a pince felett poroszsüveg, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet nyeregtető, székes, kötőgerendás fa szerkezetű, cserép fedéssel. A tetőszerkezet felújítandó állapotú. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakás ingatlan a az épület földszintjén található.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: 1151 Budapest XV. ker. Énekes utca 10/B. földszint 1.
helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 88432/0/A/1
tulajdoni hányada: 261/1000
tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése: lakás
övezeti besorolása: Lk-1/HZO-5 (kisvárosias lakóterület
hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe: 1369 m²
tulajdoni hányadra eső telekterület: 360,2 m²
ingatlan alapterülete: 49 m²
tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat
tulajdoni arány: 1/1
komfortfokozat: komfortos

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

4.2.4. A lakás ingatlan bemutatása

A	lakás	ingatlan	helyiségei:
	szoba	24,80 m ²	
	szoba:	8,99 m ²	
	konyha:	5,45 m ²	
	fürdőszoba	<u>2,53 m²</u>	
	előtér	7,01 m ²	
összesen:		48,75 m ²	kerekítve: 49 m²

Az értékelés tárgyát képező lakás lelakott állapotú. A fürdőszoba egy kamrából lett kialakítva. Az ingatlanban beázás nyomok láthatóak. A nyílászárók elhasznált felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ingatlan fűtése gázzal történik. A melegvíz ellátásról bojler gondoskodik. A szobákban kopott, rossz állapotú parketta van. A belső nagyobb szobában galéria található. A szobákban és az előszobában a falakon lambéria van.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

Csoportos összehasonlítás során először képezzük az alaphalmaz átlagát. Ezután az összegyűjtött, összehasonlításra szánt ingatlanok csoportjából, a korrekciós számítások elvégzése után képezzük az átlagárat. Ebben az esetben a fajlagos alapértéket korigáljuk az értékmodosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan értékét. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Földszinti ingatlanrész:

A vizsgált ingatlanok mind utcai kerti bejáratú lakások a XV. kerület, kertvárosi kerületek hasonló részéről.

Kínálati árak a tavaly eladott lakások alapján:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
XV. Bocskai utca 50 fsz. 1	64	328	0	-0	328
XV. Pázmány Péter utca 108 fsz. 5.	31	428	0	-0	428
XV: Dugonics utca 43. fsz. 6-7.	38	391	0	0	391
XV. Bocskai utca 50 fsz. 2- 3.	58	346	0	0	346
XV: Bánk utca 13 fsz. 7	30	492	0	-0	492
<i>Átlag:</i>					397

Az alapár: 397 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon a bérlő teljes felújítást végzett, ezért átlagos, felújítandó állapotú ingatlanként értékelem.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

műszaki állapot:

- 0%

felújítandó állapot

-0 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása

-0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$49 \text{ m}^2 \times 397.000 \text{ Ft/m}^2 = 19.453.000, - \text{ Ft}$$

kerekítve: **19.450.000, - Ft** azaz **Tizenkilencmillió-négyszázötvenezer forint.**

Az ingatlan forgalmi értéke tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

19.450.000, - Ft azaz **Tizenkilencmillió-négyszázötvenezer forint.**

A Bp. XV. Énekes utca 10/B. földszint 1. sz. alatti 88432/0/A/1 helyrajzi számú lakás ingatlan értéke tehát:

19.450.000, -Ft azaz **Tizenkilencmillió-négyszázötvenezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

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

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

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

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

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

Az értékbecslési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

Budapest, 2023. március 30

Készítette:

Konrád Lea Viktória
ingatlanközvetítő
704141/2023

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/86305/2023

2023.03.28

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 88432/0/A/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Énekes utca 10/B. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	49	2 0	170/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

1. bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63748/1/2010/10.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/VI.26./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

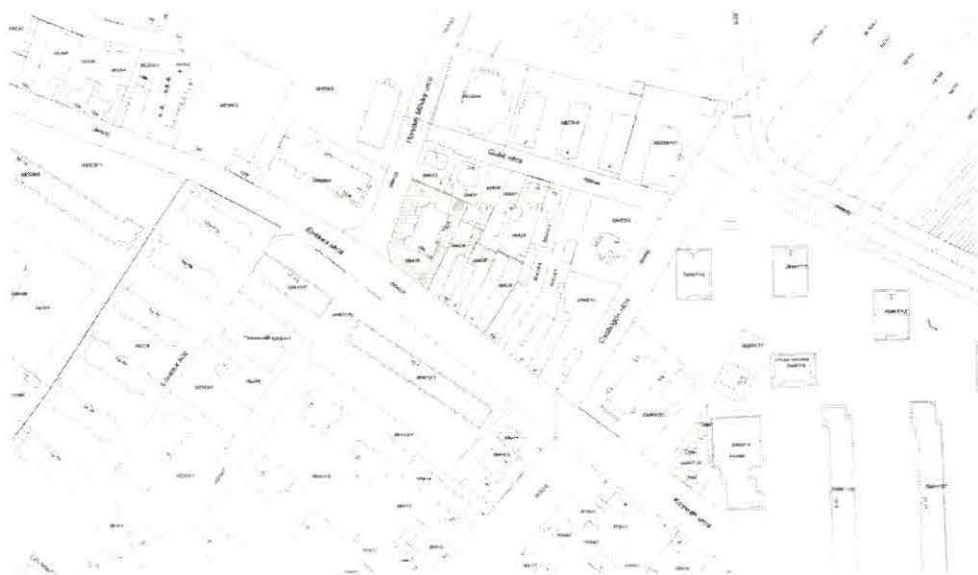
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

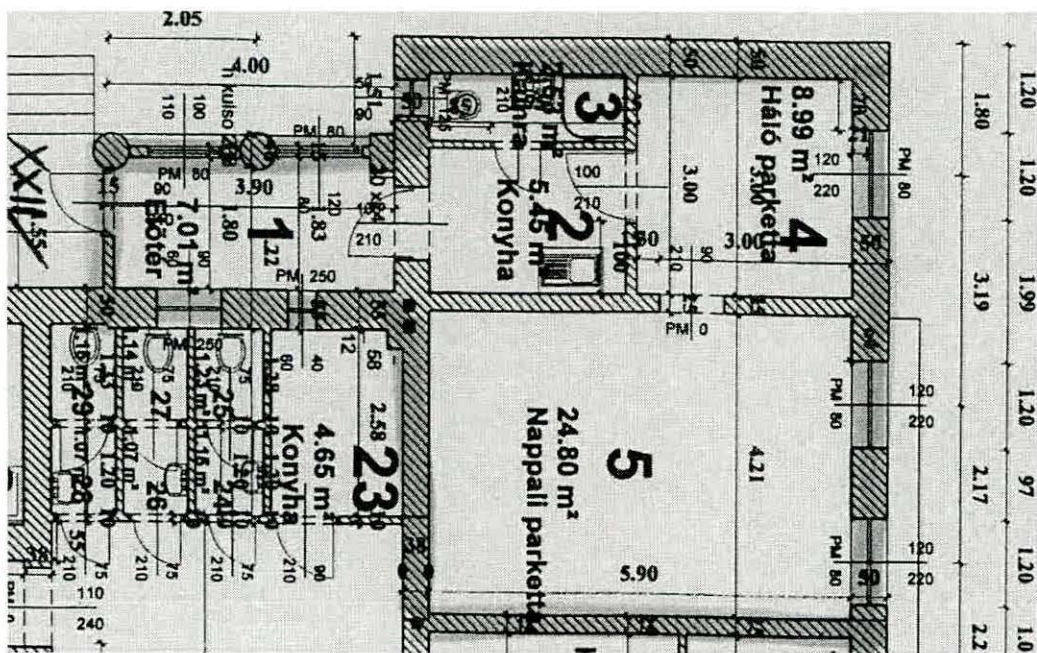
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

térkép:



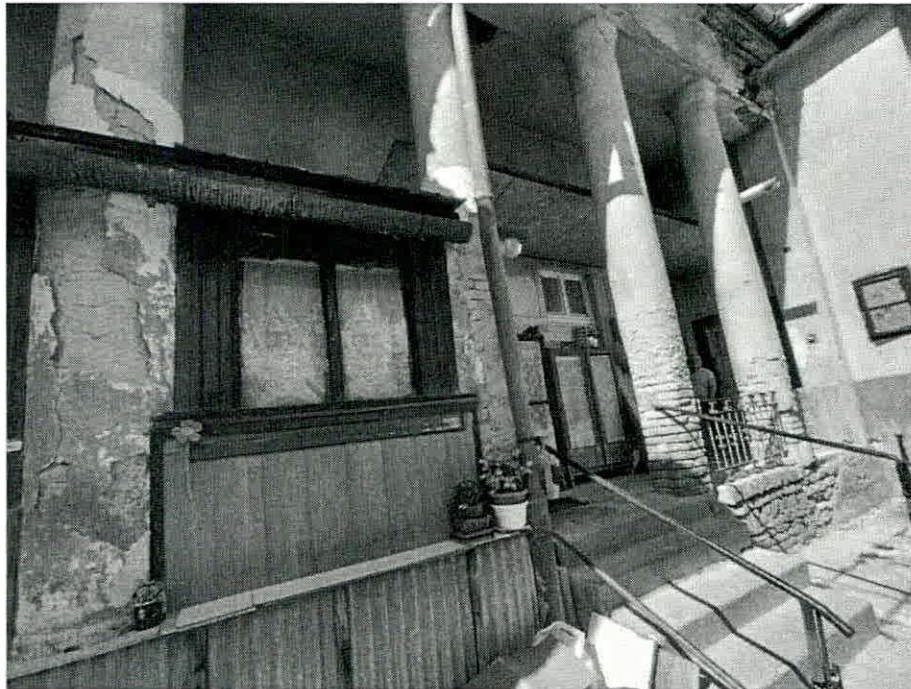
A lakás alaprajza:



Környezet:



A lakóépület bejárata:

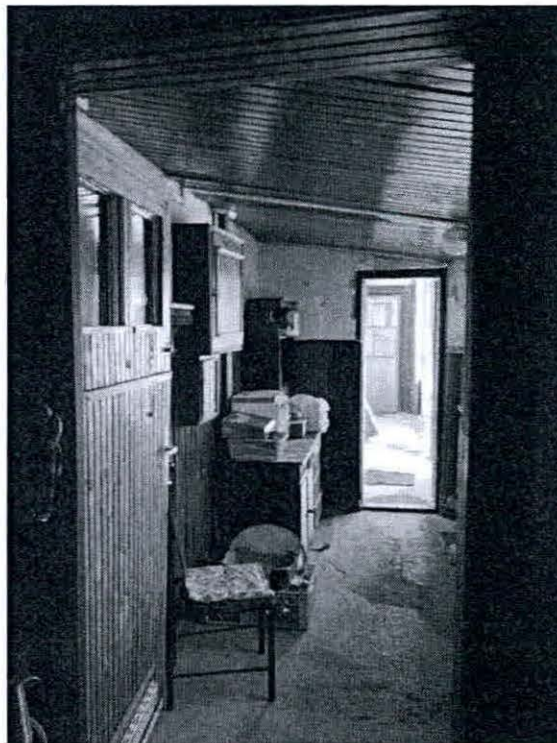


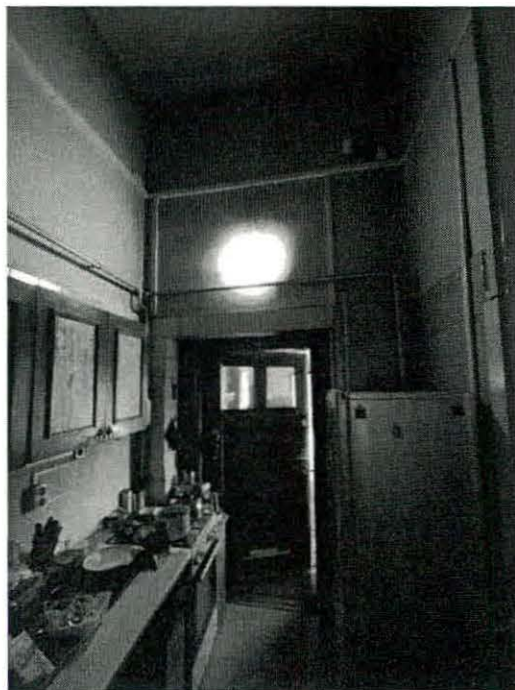
A lakás bejárata:



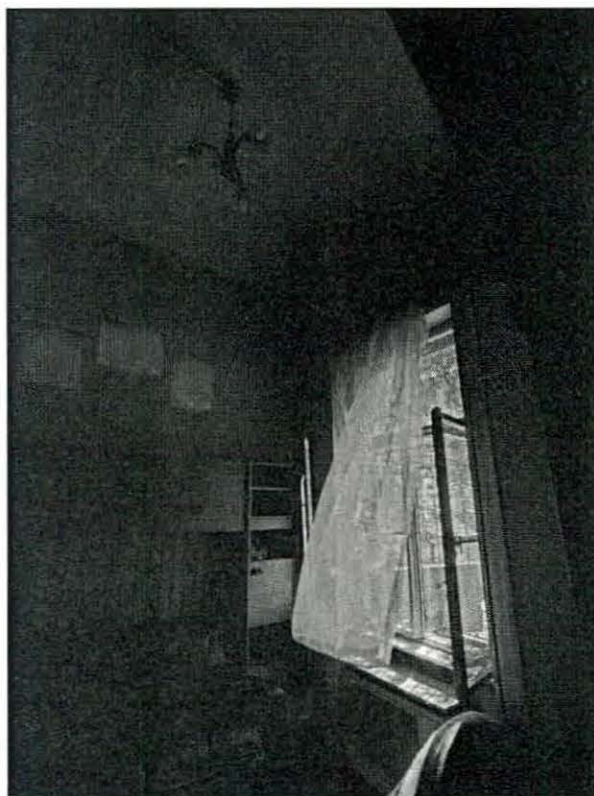


A lakás:













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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/86307/2023

2023.03.28

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 88432/0/A/2 helyrajzi szám**

1151 BUDAPEST XV.KER. Énekes utca 10/B. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	85	3 0	296/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

1. bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63748/1/2010/10.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/VI.26./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

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 :	1267
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		#: 27.0
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	2019	8 163 140
F 18	Becsült érték	2019	8 163 140

Leírás: 102 m2 Bp. Föv. Önk. tulajdonában, XV. maradt 1267 m2. <kp>

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 17 536 500	17 536 500
F 17.2	Bruttó érték változás	2007	- 4 787 464	12 749 036
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 4 585 896	8 163 140

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	kivett iroda		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Énekes utca 10/B	
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 :	1369
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 védettség:	Helyi védettsége van		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:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

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 Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		18 431 510
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		28 417 711
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

Érintett HR:

Megjegyzés: Földhivatali 24657/2/2006. határozata alapján 1/1 tulajdoni hányad 727/1000 -re változott. (2006. okt. 16.)

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

A/2

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Énekes utca 10/B			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsóház:	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 85		
L 04		közös tulajdoni hányada:	296/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	296/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz			4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs			1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13	m ² :	42.9
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:	1	L 21	m ² :	7.6
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	6.5
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	6.6
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	14.8
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m ² :	6.7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :	
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	85.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	85.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

A/2

L

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2016	2 800 265
L 43	Becsült érték	2016	7 423 620
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2./ 3.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

A/2

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 2 531 092	2 531 092
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 562 305	3 093 397
L 42.3	Bruttó érték változás	2013	- 1 243 527	1 849 870
L 42.4	Bruttó érték változás	2015	+ 94 474	1 944 344
L 42.5	Bruttó érték változás	2016	+ 855 921	2 800 265

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:


PALOTA-HOLDING Zrt.

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

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <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 csoportvezető
részére

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Konrád Lea

Ügyiratszám: /2023.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú lakásról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Énekes utca 10/B. fsz. 2.	Hrsz: 88432/0/A/2
Használati jelleg (művelési ág):	lakás	296/1000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
85 m²	4	0	összkomfortos
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
2	1	1369	
Önkormányzat tulajdonában lévő			
lakás	helyiség	tulajdon hányad	
2	1	296/1000	

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

Az ingatlan ismertetése:

A saroktelken szabadonálló beépítéssel az 1910-es években épült villaépület áll. Az épület földszintes, alápincézett, magastetős lakóház. Az épületben 2 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az épület hagyományos téglá függőleges tartószerkezettel épült, a földem a pince felett poroszsüveg, a záróföldem borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet nyeregtető, székes, kötőgerendás fa szerkezetű, cserép fedéssel. A tetőszerkezet felújítandó állapotú. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakás ingatlan a az épület földszintjén található.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari bejáratú összkomfortos lakás. Hét helyiségből álló ingatlan..

A lakás ingatlan helyiségei:

szoba	29,60 m ²
szoba:	7,59 m ²
szoba:	13,32m ²
szoba:	6.46 m ²
konyha:	14,80 m ²
fürdőszoba	6,70 m ²
előtér	6,61 m ²

összesen: 85,08 m² kerekítve: 85 m

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú..2 szoba össze lett nyitva a 29,60nm-es 6,46nm-es. Az ingatlanban beázás nyomok láthatóak. A nyílászárók elhasznált felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ingatlan fűtése gázzal történik. A melegvíz ellátásról cirkó gondoskodik. A szobákban parketta van, kivétel egyik kisszobában. Ott, illetve az előszobában járólappal van. A vizes helyiségekben csempeburkolat és járólappal. A konyhában a falon lambéria található. A nagyobbik szobában álmennyezet lett kialakítva.

Mivel az ingatlan leromlott állapotú önkormányzati tulajdon így, **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2023. szeptember. 30

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B. földszint 2. sz. alatti, 88432/0/A/2
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő lakás ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2023. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A vendéglátó helyiség 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.	melléletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Az ingatlan címe: 1151 Budapest XV. kerület,
Énekes utca 10/B. földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 88432/0/A/2

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

36.500.000, -Ft azaz Harminchatmillió-
ötszázezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. március 28.

Az értékelés fordulónapja:
2022. március 30.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Konrád Lea Viktória
ingatlanközvetítő
704141/2023

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 88432/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Énekes utca 10/B. szám földszint alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti vendéglátó helyiség megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Üdülőtelep részén, a Horváth Mihály utca és az Énekes utca sarkán, a fővárosi védettségű református templom közelében, kisvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt a Horváth Mihály utcában nem lehet megállni mert autóbusz végállomás van, de az Énekes utcai oldalon és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A közelben a villamos (12), és az autóbusz (5, 125, 170, 224, 231, 270) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan kapun, előkerten keresztül megközelíthető földszinti, kerti elhelyezkedésű vendéglátó helyiség nyitott terasszal. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Horváth Mihály utca és az Énekes utca ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik (autóbusz végállomás). A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitétt

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos, közel téglalap alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1369 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A saroktelken szabadonálló beépítéssel az 1910-es években épült villaépület áll. Az épület földszintes, alapincézett, magastetős lakóház. Az épületben 2 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az épület hagyományos téglafüggőleges tartószerkezettel épült, a földem a pince felett poroszsüveg, a záróföldem borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet nyeregtető, székes, kötőgerendás fa szerkezetű, cserépfedéssel. A tetőszerkezet felújítandó állapotú. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező lakás ingatlan a az épület földszintjén található.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	1151 Budapest XV. ker. Énekes utca 10/B. földszint 2.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 88432/0/A/2
tulajdoni hányada:	296/1000
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
övezeti besorolása:	Lk-1/HZO-5 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1369 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	406,23m ²
ingatlan alapterülete:	85 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
komfortfokozat:	összkomfortos

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

4.2.4. A lakás ingatlan bemutatása

A	lakás	ingatlan	helyiségei:
	szoba	29,60 m ²	
	szoba:	7,59 m ²	
	szoba:	13,32m ²	
	szoba:	6.46 m ²	
	konyha:	14,80 m ²	
	fürdőszoba	<u>6,70 m²</u>	
	előtér	6,61 <u>m²</u>	
	összesen:	85,08 m ²	kerekítve: 85 m²

Az értékelés tárgyát képező lakás felújítandó állapotú..2 szoba össze lett nyitva a 29,60nm-es 6,46nm-es. Az ingatlanban beázás nyomok láthatóak. A nyílászárók elhasznált felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ingatlan fűtése gázzal történik. A melegvíz ellátásról cirkó gondoskodik. A szobákban parketta van, kivétel egyik kishobában. Ott, illetve az előszobában járólappal van. A vizes helyiségekben csempeburkolat és járólappal. A konyhában a falon lambéria található. A nagyobbik szobában álmennyezet lett kialakítva.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

Csoportos összehasonlítás során először képezzük az alaphalmaz átlagát. Ezután az összegyűjtött, összehasonlításra szánt ingatlanok csoportjából, a korrekciós számítások elvégzése után képezzük az átlagát. Ebben az esetben a fajlagos alapértéket korrigáljuk az értékmodosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan értékét. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés. Az értékelés tárgyát képező lakás normál állapotú, burkolatai, nyílászárói teljes cserét igényelnek. Berendezési tárgyakkal (konyhaszekrény és gépek, fürdőszobai berendezési tárgyak, fűtés) nem rendelkezik. A lakás jelen állapotában felújítandó. Az összehasonlító értékeknél az internetes adatbázison található hirdetések közül válogattam: állapotban, területnagyságban hasonló ingatlanokat, amik XV. kerület kertvárosi részén találhatóak.

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Földszinti ingatlanrész:

A vizsgált ingatlanok mind utcai kerti bejáratú lakások a XV. kerület, kertvárosi kerületek hasonló részéről.

Kínálati árak a tavaly eladott lakások alapján:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
XV. Anyácska utca	65	491	0	-10	441
XV. Rákospalota.	90	499	0	-10	449
XV. Bethlen Gábor utca.	78	602	0	-10	542
<i>Átlag:</i>					477

Az alapár: 477 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon a bérlő teljes felújítást végzett, ezért átlagos, felújítandó állapotú ingatlanként értékelem.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

műszaki állapot: - 10%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -10%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$85 \text{ m}^2 \times 477.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.90 = 36.490.500, - \text{ Ft}$$

kerekítve: **36.500.000, - Ft azaz Harminchatmillió-ötszázezer forint.**

Az ingatlan forgalmi értéke tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

36.500.000, - Ft azaz Harminchatmillió-ötszázezer forint.

A Bp. XV. Énekes utca 10/B. földszint 2. sz. alatti 88432/0/A/2 helyrajzi számú lakás ingatlan értéke tehát:

36.500.000, -Ft azaz Harminchatmillió-ötszázezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

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

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

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

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

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

Az értékbecslési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

Budapest, 2023. március 30

Készítette:

Konrád Lea Viktória
ingatlanközvetítő
704141/2023

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/86307/2023

2023.03.28

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 88432/0/A/2 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Énekes utca 10/B. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	85	3 0	296/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

1. bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63748/1/2010/10.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/VI.26./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

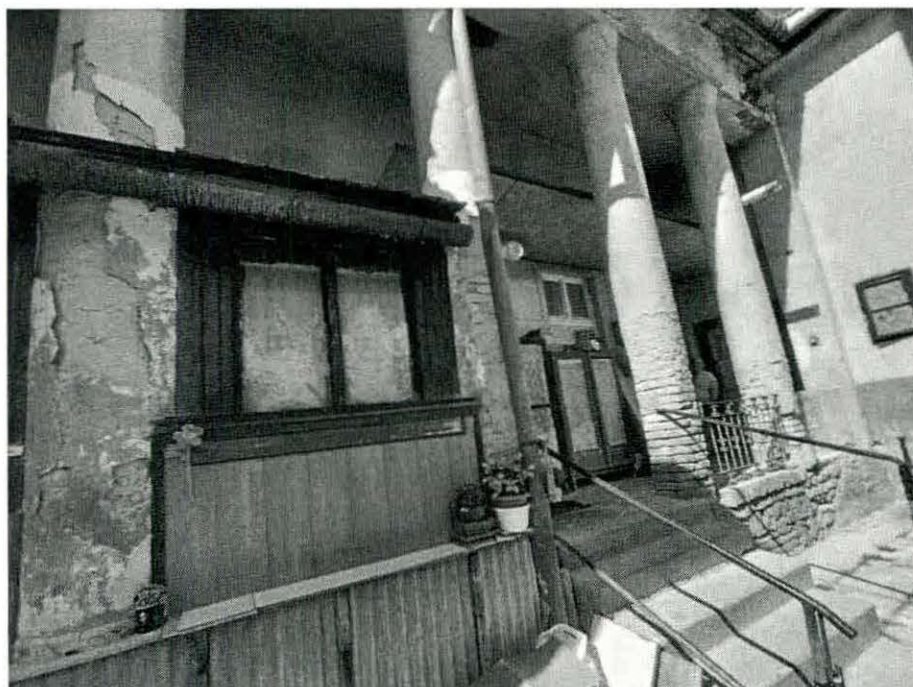
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

Környezet:



A lakóépület bejárata:



A lakás bejárata:



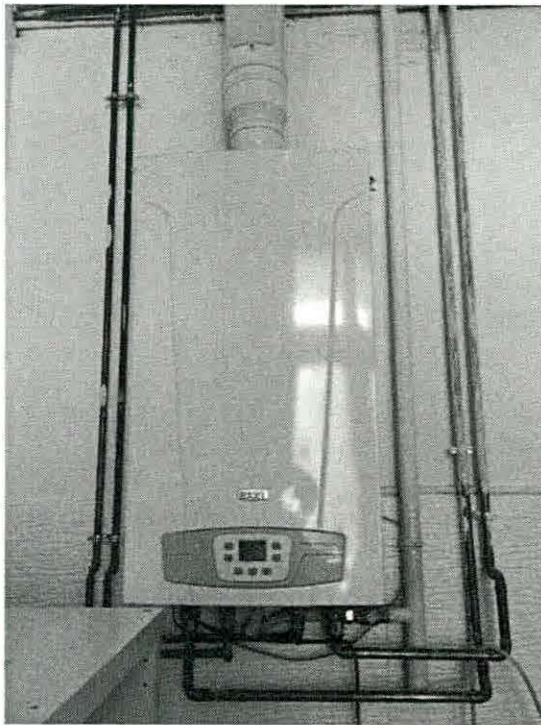


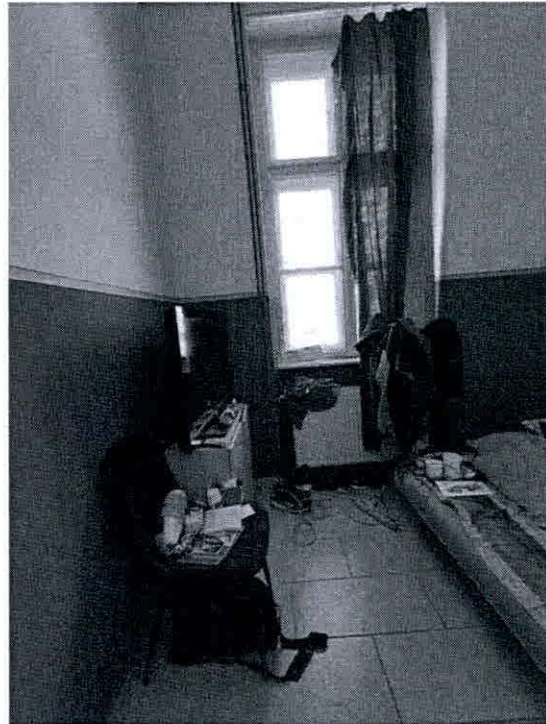
A lakás:





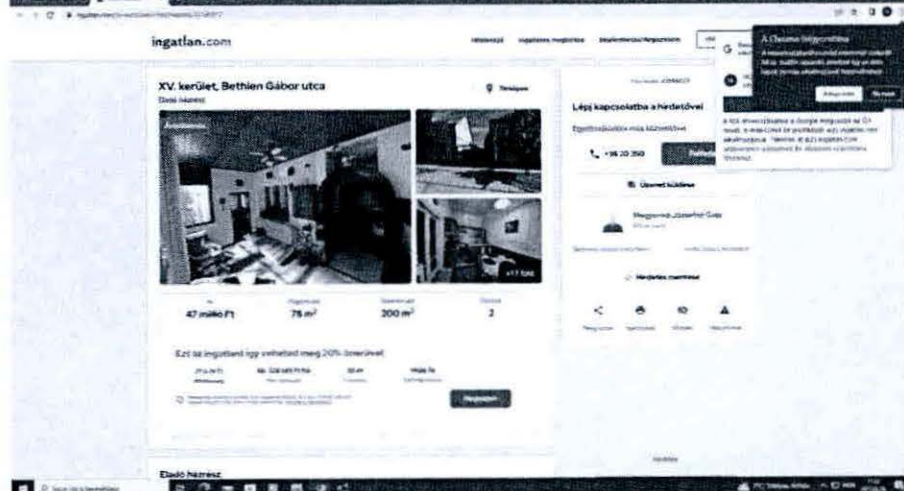








Vizsgált ingatlanok:





a(z)/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 7. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/93854/2023

2023.04.05

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 88432/0/B/1 helyrajzi szám**

1151 BUDAPEST XV.KER. Énekes utca 10/B. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

vendéglátó helyiség	75	0 0	261/1000	önkormányzati
---------------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

1. bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63748/1/2010/10.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/VI.26./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

Sorszám: 2

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		#: 27.0
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	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	4 585 896
F 18	Becsült érték	2019	4 585 896

Leírás: 102 m2 Bp. Föv. Önk. tulajdonában, XV. maradt 1267 m2. <kp>

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 4 585 896	4 585 896

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	kivett iroda		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Énekes utca 10/B	
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 :	1369
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		
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:	Helyi védettsége van		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:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni 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 Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		18 431 510
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		28 417 711
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám:

88432

/

Érintett HR:

Megjegyzés: Földhivatali 24657/2/2006. határozata alapján 1/1 tulajdoni hányad 727/1000 -re változott. (2006. okt. 16.)

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

B/1

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Énekes utca 10/B		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:		ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	nem lakás céljára szolgáló helyi		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Különálló étterem, cukrászdák és bárók		12114
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	75
B 06		közös tulajdoni hányada:	261 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	261 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	16.9
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	4
B 12		alapterülete:	m ² :	58.3
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 75.2		
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű 11		
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2		
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir 4		
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler 5		

* 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	2020	1 868 333
B 19	Becsült érték	2020	4 588 567
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 60

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.ÁPR.03.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 11

Helyrajzi szám: 88432

B/1

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2013	+ 1 631 133	1 631 133
B 18.2	Bruttó érték változás	2020	+ 237 200	1 868 333

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.ÁPR.03.


PALOTA-HOLDING Zrt.

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

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <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 csoportvezető
részére

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú ingatlanról)

Ingatlan címe: Budapest xv. kerület	Énekes utca 10/B. földszint 4.	Hrsz: 88432/0/B/1
Használati jelleg (művelési ág):	vendéglátó helyiség	261/1000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
75 m²			
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
2	2	1369	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
2	1	727/1000

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

Az ingatlan ismertetése:

A saroktelken szabadonálló beépítéssel az 1910-es években épült villaépület áll. Az épület földszintes, alápincézett, magastetős lakóház. Az épületben 2 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az épület hagyományos téglá függőleges tartószerkezettel épült, a földem a pince felett poroszüveg, a zárófödém borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet nyeregvető, székes, kötőgerendás fa szerkezetű, cserép fedéssel. A tetőszerkezet felújítandó állapotú. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező vendéglátó helyiség ingatlan a kertben különálló építményben található. Az építmény acél zárszelvény vázzal kialakított, acél nyílászárókat tartalmazó egyszerű kialakítású pavilon. Alapozás nincs, a tető szintén acél vázon deszkaborításra fektetett bitumenes zsindeley.

Az	építmény	helyiségei:
üzlettér:	16,90 m ²	
mosdó, előtér:	1,10 m ²	
WC:	0,80 m ²	
külső WC:	1,00 m ²	
összesen:	19,80 m ²	kerekítve: 20 m²

Az ingatlanhoz 55,38 m² nyitott kerthelyiség tartozik.

A falakon lambéria, fűrészporos tapéta festve, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton mázas kerámia. A bejárati ajtó és az ablakok fém szerkezetűek, a belső ajtók fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók elhasznált, felújítandó – cserélendő állapotúak. Elektromos áram, vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik az ingatlan, fűtése légkondival, melegvíz ellátása villanybojlerrel történik. Az ingatlan egyszerű, ideiglenes szerkezetű, felújítandó állapotú.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk a lakás értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2022. november 10.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Énekes utca 10/B. földszint 4. sz. alatti, 88432/0/B/1
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő vendéglátó helyiség ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. november

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	A vendéglátó helyiség 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: Az ingatlan címe: 1151 Budapest XV. kerület,
Énekes utca 10/B. földszint 4.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 88432/0/B/1

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

5.190.000,-Ft azaz Ötmillió-
egyszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. november 7.

Az értékelés fordulónapja: 2022. november 10.

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. 88432/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Énekes utca 10/B. szám földszint alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti vendéglátó helyiség megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete (utolsó módosítása 2017.XII. 21.) követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Üdülőtelep részén, a Horváth Mihály utca és az Énekes utca sarkán, a fővárosi védettségű református templom közelében, kisvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt a Horváth Mihály utcában nem lehet megállni mert autóbusz végállomás van, de az Énekes utcai oldalon és a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A közelben a villamos (12), és az autóbusz (5, 125, 170, 224, 231, 270) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan kapun, előkertén keresztül megközelíthető földszinti, kerti elhelyezkedésű vendéglátó helyiség nyitott terasszal. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Horváth Mihály utca és az Énekes utca ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik (autóbusz végállomás). A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos, közel téglalap alakú, saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 1369 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A saroktelken szabadonálló beépítéssel az 1910-es években épült villaépület áll. Az épület földszintes, alápincézett, magastetős lakóház. Az épületben 2 db lakás és 1 db nem lakás célú helyiség található. Az épület hagyományos téglafüggőleges tartószerkezettel épült, a földem a pince felett poroszsüveg, a záróföldem borított fagerendás, alulról nádpallózva és vakolva. A fedélszerkezet nyeregtető, székes, kötőgerendás fa szerkezetű, cserépfedéssel. A tetőszerkezet felújítandó állapotú. A lakóépület teljes közműellátottsággal rendelkezik. Az értékelés tárgyát képező vendéglátó helyiség ingatlan a kertben különálló építményben található. Az építmény acél zárszelvény vázzal kialakított, acél nyílászárókat tartalmazó egyszerű kialakítású pavilon. Alapozás nincs, a tető szintén acél vázon deszkaborításra fektetett bitumenes zsindely.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	1151 Budapest XV. ker. Énekes utca 10/B. földszint 4.		
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 88432/0/B/1		
tulajdoni hányada:	261/1000		
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség		
megnevezése:	vendéglátó helyiség		
övezeti besorolása:	Lk-1/HZO-5 (kisvárosias lakóterület hézagosan zárt sorú beépítéssel)		
a telek területe:	1369 m ²		
tulajdoni hányadra eső telekterület:	357,3 m ²		
ingatlan alapterülete:	75 m ²		
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat		
tulajdoni arány:	1/1		
bérlője:	Nagy Sándor		

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

4.2.4. A vendéglátó helyiség ingatlan bemutatása

Az üzlettér:	építmény	helyiségei:
	16,90 m ²	
mosdó, előtér:	1,10 m ²	
WC:	0,80 m ²	
külső WC:	<u>1,00 m²</u>	
összesen:	19,80 m ²	kerekítve: 20 m²

Az ingatlanhoz 55,38 m² nyitott kerthelyiség tartozik.

A falakon lambéria, fűrészpóros tapéta festve, a vizes helyiségekben részben csempével fedettek. A padozaton mázas kerámia. A bejárati ajtó és az ablakok fém szerkezetűek, a belső ajtók fa szerkezetűek. A burkolatok és a nyílászárók elhasznált, felújítandó – cserélendő állapotúak. Elektromos áram, vezetékes víz – csatorna közmű bekötéssel rendelkezik az ingatlan, fűtése légkondival, melegvíz ellátása villanybojlerrel történik. Az ingatlan egyszerű, ideiglenes szerkezetű, felújítandó állapotú.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező helyiség ideiglenes szerkezetű pavilon, felújítást igénylő állapotú. Összehasonlító adatként célszerűségből utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségeket kerestem.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Földszinti ingatlanrész:

A vizsgált ingatlanok mind utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségek a XV. kerület, és a környező külvárosi kerületek hasonló 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. IV. Váci út közelében	166	596	0	-10	536
Bp. IV. Görgey Artúr utca	103	660	0	-10	594
Bp. XVI. Veres Péter út	102	667	0	-10	600
<i>Átlag:</i>					577

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

Az alapár: 577 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon a bérlő teljes felújítást végzett, ezért átlagos, felújítandó állapotú ingatlanként értékelem.

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

ideiglenes szerkezetű pavilon: - 40%

felújítandó állapot -15 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -55 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$20 \text{ m}^2 \times 577.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 5.193.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **5.190.000,- Ft** azaz **Ötmillió-egyszázkilencvenezer forint.**

Az ingatlan forgalmi értéke tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

5.190.000,- Ft azaz **Ötmillió-egyszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Énekes utca 10/B. földszint 4. sz. alatti 88432/0/B/4 helyrajzi számú vendéglátó helyiség ingatlan értéke tehát:

**5.190.000,-Ft azaz Ötmillió-
egyszázkilencvenezer 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. november 10.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyoni értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8000004/341584/2022
2022. 10. 24

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület: 88432/0/B/1 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Énekes utca 10/B. földszint. ajtó: 4. "Felülvizsgálat alávetett"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egység/ÉfÉl		
vendéglátó helyiség	75	0 0	261/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17				

1. bejegyző határozat: 63748/1/2010/10.08.17

Társastárs

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 63748/1/2010/10.08.17
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/VI.26./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1151 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BÉJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

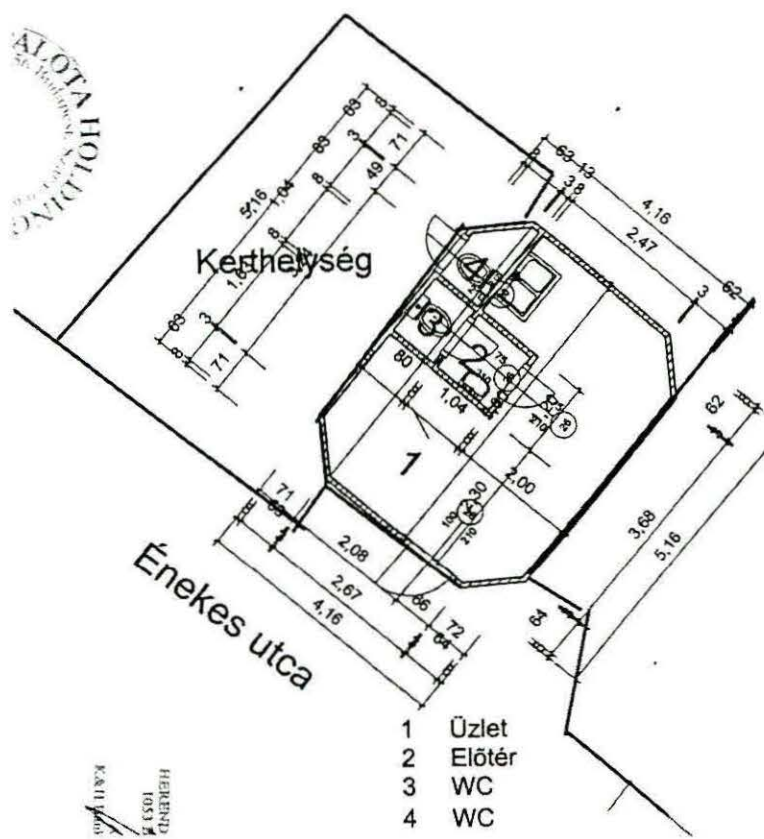
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullar/S05052022102416182600-167239151-1-167239162> 2022. 10. 24

térkép:



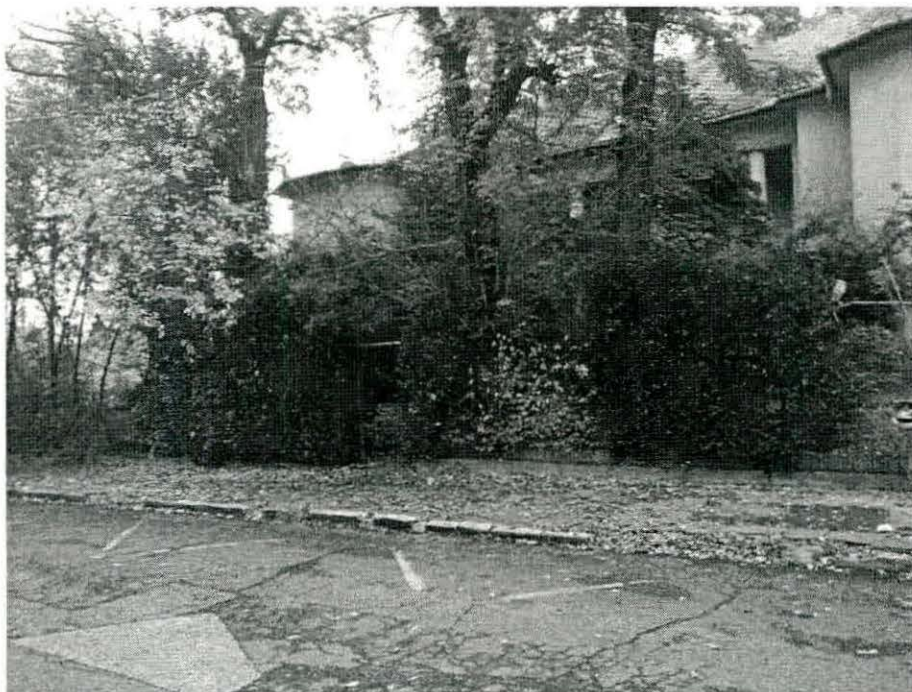
A helyiség alaprajza:



Környezet:



A lakóépület bejárata:



A helyiség bejárata:

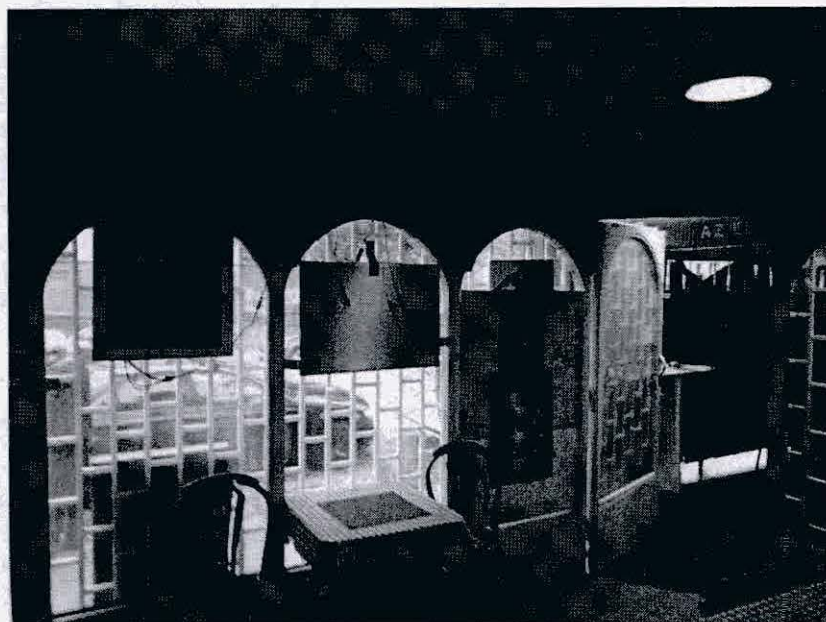




A helyiség:













Nyilatkozat önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozó vételi szándékról

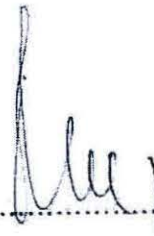
(Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási csoport)

Alulírott:

mint a Budapest XV. kerület, **Énekes utca 10/b fszt. 4.** ajtó szám alatti
önkormányzati tulajdonú ingatlan bérlője ezúton nyilatkozom, hogy fenti ingatlant
megkívánom venni az értébecslés alapján meghatározott **9.809.000 Ft**-os vételáron.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak
megfelelnek.

Budapest, 2023.04.05.



.....
aláírás