

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. pincehelyiség elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87566/0/A/12 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. pinceszint alatt található raktár megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Pincehelyiség) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az épületben 9 db lakás és 4 db nem lakáscélú helyiség található, amelyekből 2 db lakás és a 4 db helyiség van önkormányzati tulajdonban.

Jelenleg a földszinti irodahelyiségek kihasználtak, részben hivatali céllal, részben bérlő részére kiadásra kerültek.

A Pincehelyiség a pénzügyi és vagyonkataszteri nyilvántartásban nem szerepel, kihasználatlan és rossz műszaki állapotban van, ennek ellenére komoly érdeklődés mutatkozott egy, a szomszédos társasházban lakó személyében 2023 júniusában. A társasházban az érdeklődő nem rendelkezik tulajdonnal, az értékesítés csak árverés keretében történhet.

Könyvszerinti érték: 0,- Ft

Összefoglaló a Pincehelyiségről

Eötvös utca 1. szám alatti társasház tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/7
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	4/0
Elidegenítésre kijelölt tulajdoni hányad a társasházban	71/618
Megnevezés	raktár
Telek területe	71 m ²
Építés éve	1900
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-7

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Hubay Jenő tér és az Eötvös utca sarkán kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő.

A Pincehelyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 87566/0/A/12
Cím	Eötvös utca 1. pinceszint
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Helyiség alapterülete	71 m ²
Helyiségek száma, funkciója	3 helyiség
Közműellátottság	elektromos áram
Állapot	leromlott, teljes felújításra szorul
Parkolás	környéken

Az értékelés tárgyát képező ingatlan bejárata az utcáról a Hubay tér felől helyezkedik el. A földem acélgerendái erősen korrodálódtak, a boltozat több helyen sérült. A falakon vizesedés nyomai láthatóak.

A Pincehelyiség pénzügyi paraméterei

A helyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	3.980.000,- Ft áfamentes
---	--------------------------

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2023. szeptember 05.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert
- *A helyiség műszakilag leromlott állapotú, felújításra szorul.*

Főépítész nyilatkozata

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lk-1/HZ-7 jelű, kisvárosias lakó övezetbe tartozik. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 52.§ (2) bekezdése határozza meg, mely szerint a telken egy főépület helyezhető el. A pince raktárként tovább hasznosítható, lakás benne nem létesíthető.

Az ingatlan a TKR 2. számú melléklet alapján „Rákospalota városközpont” terület elnevezésű településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el, a területen a TKR. 73. §-ában megfogalmazott követelmények betartandók. A TKR. 2. számú melléklet alapján az ingatlan védett településrészben helyezkedik el.

Az ingatlanokat a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincs rehabilitációra kijelölt területen.

Fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlanok elidegenítését – az észrevételek figyelembe vételével - településrendezési szempontból nem kifogásolom.

A Pincehelyiség rossz műszaki állapota, felújítási igénye miatt az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, elidegenítésük a 2023. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését segíti.

A fentiek alapján a helyiség nehéz hasznosítására és rossz műszaki állapotára tekintettel javasolt az ingatlan elidegenítése.

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

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek [...]”

egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, [...] forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.”

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

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

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


A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt) 39. § (2) bekezdés alapján „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]”

Az elkészült ingatlanforgalmi értékelés alapján a teljes, jelenleg a nyilvántartásban nem szereplő pince forgalmi értéke 3.980.000,- Ft.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

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

Budapest, 2023. szeptember „13.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Eötvös u. 1. raktár tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
- 2. számú melléklet: Eötvös u. 1. raktár PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. szeptember „13.”

Aláírás:.....



3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. szeptember „13.”

Aláírás:.....



4. Jegyzői láttamozás:

2023. szeptember „13.”

Aláírás:.....



5. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület belterület 87566/0/A/12 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. ker., Eötvös utca 1. szám alatti pincehelyiségre megállapított 3.980.000,- Ft, azaz hárommillió-kilencszáznolcvanezer forint forgalmi értéket jóváhagyja és az épület nyilvántartási értékét ezen összegben állapítja meg.

Felkéri a Polgármestert a vagyonszerzés önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. szeptember 20. (döntésre)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87566/0/A/12 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. pinceszint raktár megnevezésű, 71 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant 3.980.000,- Ft, azaz hárommillió-kilencszáznolcvanezer forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. szeptember 20. (döntésre)

2023. november 30. (az árverés lebonyolítására)

2024. január 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdés, 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 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) bekezdés d) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 6. § (1) bekezdés, 8. § a) pontja, 15. §-ja

A határozati javaslat elfogadásához egyszertű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva
2023. szept. 13.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 2023. SZEPT. 13.
 hó-n



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/222825/2023

2023.08.29

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87566/0/A/12 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 1. pincszint. "felülvizsgálat alatt"
1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 4. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	71	0 0	71/618	önkormányzati
--------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 174244/1/1997/1997.10.16

1. bejegyző határozat: 174244/1/1997/97.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174244/1/1997/97.10.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 175835/1993.(07.28.)

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám:

87566

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03	címe	Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Eötvös utca 1
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 :	1236
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám:

87566

/

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:	VARESZI Kft.	
		cím:		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2019		19 748 442
	Forgalomképes	2019		11 131 824
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2019		19 748 442
	Forgalomképes	2019		24 263 277
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám: 87566

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	1236
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		44.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	5 896 982
F 18	Becsült érték	2019	5 896 982

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám: 87566

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 6 464 000	6 464 000
F 17.2	Bruttó érték változás	2019	- 567 018	5 896 982

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2023.SZE.03.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám: 87566

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:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		#: 44.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vizellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	567 018
F 18	Becsült érték	2019	567 018

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám: 87566

Sorszám: 2

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 567 018	567 018

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

E-2023/35058
2/746/2023

a(z)/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1 sz. alatti, 87566/0/A/12 helyrajzi számú

önkormányzati 1/1-ed tulajdonában lévő ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2023. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe:	Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. pinceszint
Az ingatlan helyrajzi száma:	Budapest XV. 87566/0/A/12
Az értékelés célja:	Forgalmi (piaci) érték meghatározása
Az értékelés módszere:	Értékelés piaci összehasonlítás alapján
Megbízó:	Palota-Holding Zrt.

A megállapított érték:

**3.980.000, -Ft azaz hárommillió-
kilencszáznyolcvanezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:	2023. szeptember 05.
Az értékelés fordulónapja:	2023.szeptember 05.
Az értékelés érvényessége:	egy év

Készítette:

Konrád Lea Viktória
Ingatlanközvetítő
074141/2023

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai út 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87566/0/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. Eötvös utca I.pincszint. szám alatti 1/1-ed önkormányzati tulajdonban levő ingatlan forgalmi értékbecslésével.

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 környékének ismertetése:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a A Hubay Jenő tér és az Eötvös utca sarkán helyezkedik el. kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető. Az ingatlannal szemben található a Városháza. Városközponti helyen helyezkedik el. Az ingatlan bejárata előtt 125-ös az autóbussz megálló található el. A vizsgált ingatlan a lakóház pincés szintjén található, és az utcáról közelíthető meg. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók, illetve vele szemben a Karácsony Benő park. Tömegközlekedés szempontjából jó infrastruktúrával rendelkező területen helyezkedik el, hisz pár perc sétára található a 104.170.196.196A,204 busz megálló. Az Eötvös utca ezen szakaszán nagyobb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag átlagos mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasház ingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Négyzet alakú, hátranyúló kialakítású saroktelek. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek mérete: 1236 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A sarokingatlan a járdavonalra kiépített 1 db 8 lakásos földszintes sarokház, 4 helyiséggel (A) épület. Az oldalhatáron álló épületben a 1db lakás (B) épület és tároló csoport található. Az értékelendő ingatlan az A jelű épület pincés szintjén van. A sarokházban még 2 db iroda, 1 db üzlet és a pincében pedig az utcáról nyíló raktárhelyiség van. Az épületek az 1900-as évek elején épülhettek. Az ingatlant 2 oldalról a sarokház tűzfalai, továbbá az oldalhatárra kiépült melléképületek és szomszédos épületek határolják. Mindkét épület téglatermésű sávalapozással készült. Vízszigetelésük, talajpára elleni szigetelésük nincs. Hossz- és közép falas szerkezetben égetett agyagtégelből és mészhomokok téglából épült. Mindkét épület földeme borított gerendafödém, a padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkaborítással, nád pallózza. A jelű épület tetőszéke kétállású közepes hajlású összetett a sarkon kontyolt, az utcai oldalon süllyesztett nyeregtető. Mindkét épület tetőfedése cserépből készült.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Eötvös utca 1. pinceszint
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87566/0/A/12
tulajdoni hányada:	71/618
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	pince
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-7 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú beépítésű terület)
a telek területe:	1236m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	142m ²
ingatlan alapterülete:	71m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
komfortfokozat:	komfort nélküli
bérlője:	
Az ingatlant érintő terhek:	Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher és igénymentes

4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület földszintjén található, udvari (kerti) bejáratú udvari komfortos üzlethelyiség. Az üzlethelyiség 3 db helyiségből áll:

raktár:	61,28 m ²
raktár 2:	4,41 m ²
raktár 3:	5,43 m ²
	összesen: 71,15 kerekítve: 71m²

Az értékelendő ingatlan az A jelű épületben található. A Hubay Jenő tér felől az utcáról közelíthető meg. A pince földeme poroszsüveg boltozat. A földem acélgerendái erősen korrodálódtak, a boltozat több helyen sérült. A pincerekeszek téglából és deszkából épültek, a padozat döngölt föld. A falakon vizesedés nyomai láthatóak. Villany bekötéssel rendelkezik a pincehelyiség. Az állapota erősen leromlott állapotú. Teljes felújítást igénylő helyiség.

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.

5.2 A értékelési módszer kiválasztása:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés választottam ehhez az ingatlanhoz. Az értékelés tárgyát képző épület erősen leromlott, felújítandó állapotú. Az összehasonlító értékeknél a 2022 évben önkormányzat által eladott pincehelyiségeket vettem alapul. Korrekciót csak pozitív értelemben vettem az árak emelkedése miatt..

5.3 Az értékek levezetése

5.3.1 Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Budapest XV. kerület Beller Imre 140.	30	81	+35%	0%	109
Budapest XV. kerület Őrjárat utca 6.B.	34	30	+45%	0%	43
Budapest XV. kerület Törökszegfű tér 8	120	11	+55%	0%	16
<i>Átlag:</i>		40			56

Mivel létrejött adásvételi szerződésekből dolgoztam, így kínálati korrekciót nem alkalmaztam. Az egyéb korrekciónál azért raktam +x%-ot, mert ezek az adásvételek 2022-ben történtek meg, illetve utcafronti bejárattal rendelkeznek a pincehelyiség.

Az alapár: 56.000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség felújítandó állapotú. A korrekciókat a fenti táblázat már tartalmazza magyarázattal együtt, így egyéb plusz korrekciót nem alkalmaztam.

értéknövelő tényezők:

▲ nincs értéknövelő tényező 0 %

értékcsökkenő tényezők:

▲ ingatlan műszaki állapota. -0 %

Alapárát módosító tényezők összesített hatása -0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$71 \text{ m}^2 \times 56.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.976.000 \text{ - Ft}$

kerekítve 3.980.000, - Ft azaz hárommillió-kilencszáznyolcvanezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

3.980.000.-Ft azaz hárommillió-kilencszáznyolcvanezer forint.

A Bp. XV. Eötvös utca 1. pinceszint. szám alatti 87566/0/A/12 helyrajzi számú ingatlan értéke tehát:

**3.980.000, -Ft azaz hárommillió-
kilencszáznyolcvanezer 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, és egy körülbelüli ár került megállapításra. az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó illet nem is kért. A megállapított forgalmi érték a jelen s állapotra vonatkozik.

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.szeptember 05

Készítette:



Konrad Lea Viktória
Ingatlanközvetítő
074141/2023

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 száma: 8000004/220019/2023
2023.08.24

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87566/0/A/12 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 1. pinceszint. "földvizsgálat alatt"
1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay János tér 4. "földvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	71	0 0	71/618	önkormányzati
--------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 174244/1/1997/1997.10.16

1. bejegyző határozat: 174244/1/1997/97.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174244/1/1997/97.10.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 175835/1993.(07.28.)

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

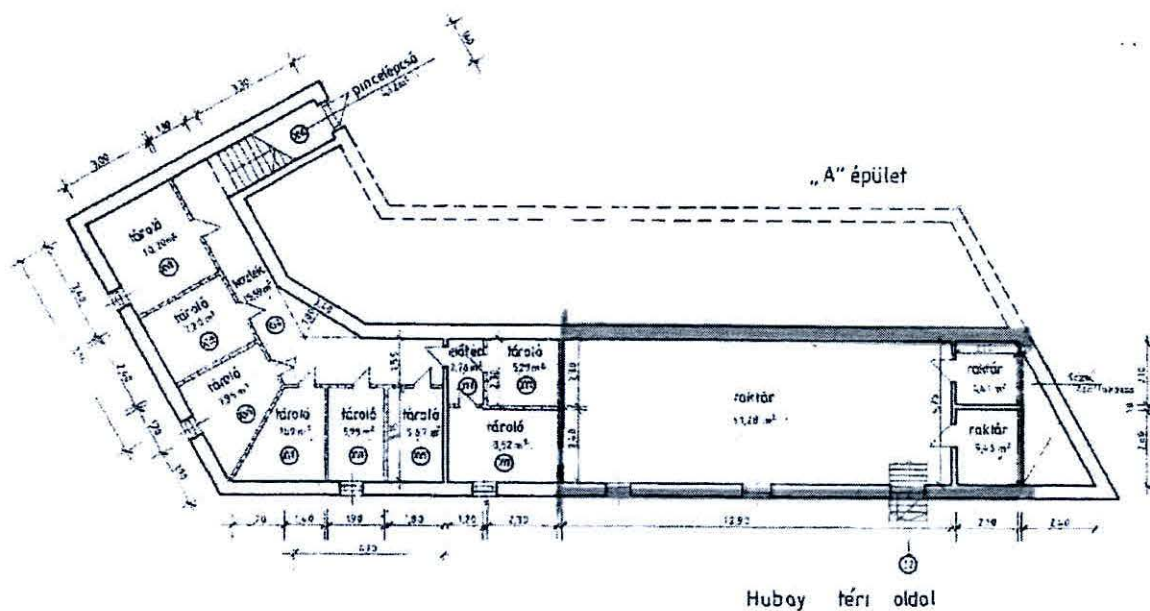
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

térképmásolat:



Pince alaprajz:



Huboy téri oldal

tervező	Walter Du. Herényey	rajzoló	
szám	0.000-001/2022	évszám	2022
szám	11	12	2023.09.12

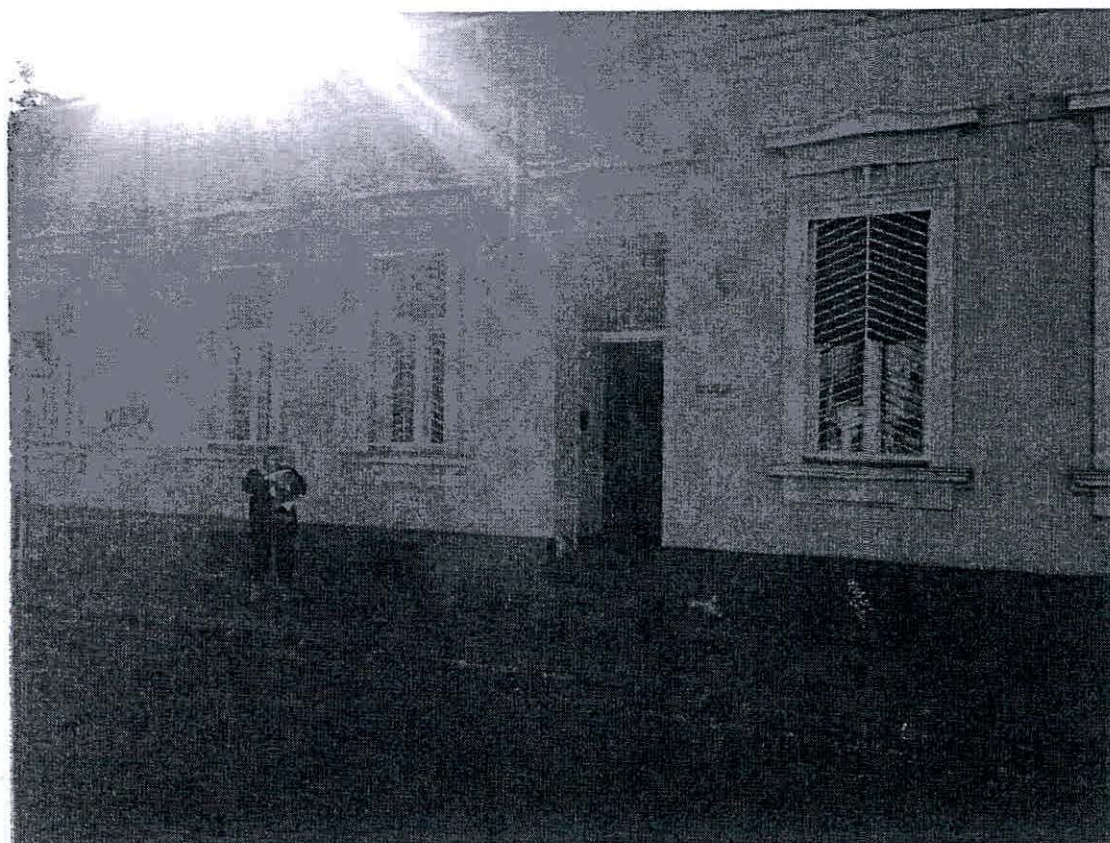
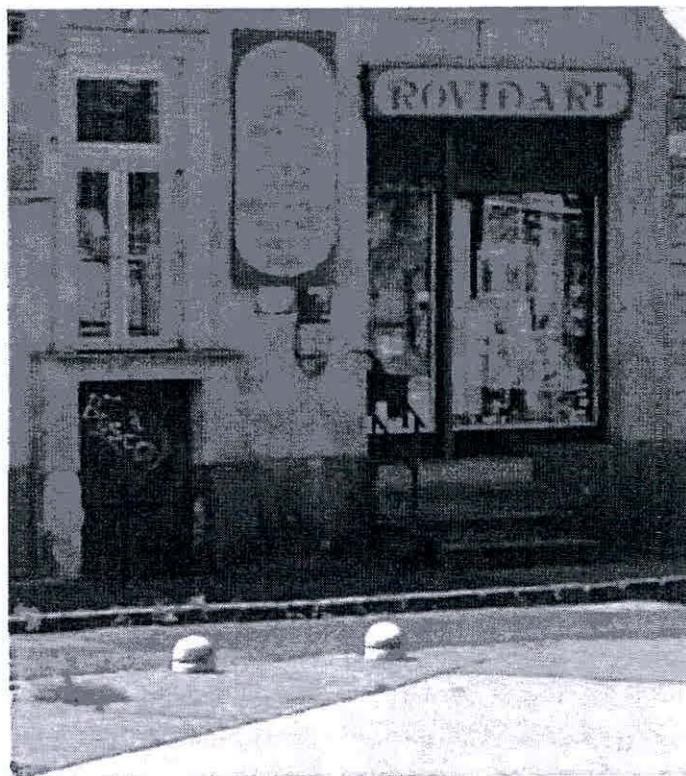
UNICENT KFT
 Budapest, XV.
 Szilárdy 3. / 2

Pince alaprajza		
tervező	Társasház alapító okirat készítése	
cím	Budapest, XV. Eötvös u. 1 - Huboy tér 4.sz	
felmérő	Méretarány	Dátum
Simon Erzsébet	1:100	2023.09.12

Környezet:



Épület



Az ingatlan címe Bp. XV. Eötvös utca 1.

2023. szeptember

