

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 4/A. alagsori raktár és Eötvös utca 1. földszinti üzlethelyiség elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



I.) Kolozsvár utca 4/A alagsori raktár

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80821/3/A/42 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 4/A. alagsor alatti per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Raktár) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányban tulajdonosa.

A pincehelyiségek, alagsori raktárak a nehezen hasznosítható helyiségek közé tartoznak, hasznosításuk/elidegenítésük évek óta problémát okoz az Önkormányzat vagyonkezelőjének, a Palota-Holding Zrt-nek. A pincehelyiségek és alagsori raktárak nagy része hosszú évek óta üresen áll és a területarányos társasházi közösköltség fizetési kötelezettség miatt folyamatos pénzügyi terhet jelent az Önkormányzatnak. Hasznosításuk legfőbb akadálya, hogy rossz állapotban vannak, illetve műszaki állapotukhoz képest magas a közös költség.

Könyvszerinti érték 5.572.436 Ft (ebből: 5.095.696 Ft telek, 476.740 Ft épület)

1. A teljes ingatlan (telek+épület) jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Társasház
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	0/42
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1220/10000
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1220/10000
Telek területe	298 m ²
Építés éve	1955
Épület szintjei	pince + földszint + 2 emelet
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	nincs kiépítve
Övezeti besorolás	Lk-T/TU-1

A Raktár, illetve annak társasházi épülete Budapest XV. kerület, Rákospalota városrészében található, az Őrjárt és a Vasutastelep utca között a Kolozsvár utcában. Tömegközlekedési ellátást a BKK busz és villamosjáratok biztosítanak, a Raktárt megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

Alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

2. A Raktár tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	80821/3/A/42
Cím	Bp. XV., Kolozsvár utca 4/A. AS
Megnevezés	raktár
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Alapterület	298 m ²
Raktáron belüli helyiségelosztás	40 kisebb helyiségből álló, pincei tároló, ablakokkal nem rendelkezik Helyiségek funkciói: 11 óvóhely, 4 utcai szellőztető, 2 szellőztető motorház, 4 előtér, 7 WC, 2 folyosó, 10 közlekedő
Közműellátottság	- elektromos áram (hitelesített mérőórával nem rendelkezik), - egyéb közmű nincs kiépítve a helyiségen belül - a ház közös tulajdonú lefolyó alapvezetéke áthalad a helyiségen
Állapot	átlagos
Parkolás	közterületen

3. A Raktár pénzügyi paraméterei

Raktár forgalmi értéke értékbecslés alapján*	11.030.000 Ft
Raktárhoz tartozó önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	5.095.696 Ft
Épület (Raktár) könyvszerinti értéke	476.740.Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslések készítési időpontjai: 2024. május 10.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
<i>A Palota- Holding Zrt. a Raktár műszaki állapotára és kihasználtságára való tekintettel, javasolja annak elidegenítését.</i>
Főépítész nyilatkozata
<i>A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint az ingatlan Lk-T/TU-1 jelű, kisvárosias lakóövezetbe tartozik. Az elhelyezhető funkciókat a KÉSZ 49. §-a határozza meg, mely szerint az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett. A KÉSZ 49. § (4) bekezdésének c) pontja alapján az övezetben nem létesíthető a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség (meglévő rendeltetési egység ilyen tevékenység céljára nem módosítható). Az elidegenítésre tervezett alagsori Raktár kizárólag lakó rendeltetést nem zavaró tevékenységre vehető igénybe.</i>
<i>A Kolozsvár utca 4/A. szám alatti épület a Tkr. 2. melléklete szerint helyi építészeti értékvédelem alatt álló területen helyezkedik el (Őrjárat utcai szocreál lakótelep), ezért az egyéb előírások mellett – külső felújítás esetén – a Tkr. helyi védett területekre vonatkozó előírásait is be kell tartani.</i>
<i>Tárgyi épület a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincsen rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően hasznosítható. A fentiek figyelembevételével a Raktár elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.</i>

II.) Eötvös utca 1. fsz. üzlet

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87566/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. fsz. alatti per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Üzlet) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányban tulajdonosa.

Az Üzlet bérlője 2024. július 1-jén adta le a helyiséget, jelenleg üres, műszaki állapota rossz, hasznosításához felújítás, komfortosítás szükséges.

Az Eötvös utca 1. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) tulajdonnal rendelkező [REDACTED] (a továbbiakban: Kérelmező) vételi szándékát fejezte ki az Üzletre vonatkozóan. Kérelmező az Üzlet közvetlen szomszédjában lévő pincehelyiség tulajdonosa.

Könyvszerinti érték 1.274.515 Ft (ebből: 567.018 Ft telek, 707.497 Ft épület)

1. A teljes ingatlan tulajdoni viszonya, jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Társasház
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	2/7
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	3/1
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	273/618
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	24/618
Telek területe	1236 m ²
Építés éve	1900
Épület szintjei	pince + földszint
Típus	tégla alap, szendvicspanel szerkezet
Közműellátottság	- elektromos áram - víz
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-7

Az Üzlet, illetve annak társasházi épülete Budapest XV. kerület, Rákospalota városrészében található, az ún. utcafronti bejárat a Hubay Jenő térről érhető el. Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratái biztosítanak, az Üzletet megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.

Alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetőek.

2. Az Üzlet tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	87566/0/A/11
Cím	Bp. XV., Eötvös utca 1. fsz.
Megnevezés	iroda
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Alapterület	24 m ²
Üzleten belüli helyiségelosztás	- eladótér - raktár (1db mosdó, 1db falikút)
Közműellátottság	- elektromos áram - víz A fűtés fali hőszugárzóval, a melegvízellátás 10 literes bojlerrel biztosított.
Állapot	leromlott műszaki állapotú
Parkolás	közterületen

3. Az Üzlet pénzügyi paraméterei

Üzlet forgalmi értéke értékbecslés alapján*	15.100.000 Ft
Üzlethez tartozó önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	567.018 Ft
Épület (Üzlet) könyvszerinti értéke	707.497 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslések készítési időpontjai: 2024. szeptember 5.

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
<i>A Palota- Holding Zrt. az Üzlet műszaki állapotára, a felújítás és komfortosítás magas költségeire tekintettel javasolja a helyiség elidegenítését a vételi kérelmet benyújtó részére.</i>
Főépítész nyilatkozata
<i>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 az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett. Az Eötvös utca 1. szám alatti épület a Tkr. 2. melléklete szerint helyi építészeti értékvédelem alatt álló területen helyezkedik el (Rákospalota – Újfalú), ezért az egyéb előírások mellett – külső felújítás esetén – a Tkr. helyi védett területekre vonatkozó előírásait is be kell tartani. Tárgyi épület a KÉSZ nem jelöli bontásra, nem érinti kötelező közterület szabályozás, nincsen rehabilitációra kijelölt területen. Elidegenítés esetén az eredeti funkciónak megfelelően hasznosítható. A fentiek figyelembevételével az Üzlet elidegenítését településrendezési szempontból nem kifogásolom.</i>

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 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) bekezdés szerint „a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni”.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „a vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt”.

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

A Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján „a kérelemre, eladásra kijelölt helyiséget elővásárlási joga alapján a bérlőnek kell vételre felajánlani”, a (2) bekezdés alapján „a helyiség vételre történő felajánlásnak tartalmazni kell a helyiség természetbeni helyét, az ingatlan nyilvántartásban lévő adatait (a helyrajzi számot, a társasházi tulajdoni külön albetét számot, a helyiséghez tartozó közös tulajdoni hányadot) a helyiség alapterületét, a helyiség-egységek számát, a komfort fokozatát, az épület lényeges műszaki adatait, a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást, és a vételárat”.

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. 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”. Ugyanezen szakasz (7) bekezdése alapján „ezt úgy kell elkészíteni, hogy 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.

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

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, a Raktár és az Üzlet elidegenítésre történő kijelölését a Raktár esetén pályázat útján, az Üzlet esetén Kérelmező részére történő értékesítéssel a javasolt forgalmi (induló) érték meghatározásával.

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

Budapest, 2024. szeptember  „.....”


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Kolozsvár u. 4/A. AS. tulajdoni lapok, katasteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Kolozsvár u. 4/A. AS. értékbecslés
3. számú melléklet: Eötvös u. 1. fsz. tulajdoni lapok, katasteri nyilvántartás
4. számú melléklet: Eötvös u. 1. fsz. kérelem és szándéknyilatkozat
5. számú melléklet: Eötvös u. 1. fsz. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. szeptember 12.

Aláírás: 

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. szeptember 12.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2024. szeptember 12.

Aláírás: 

6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80821/3/A/42 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 4/A. AS. alatti, raktár megnevezésű, mindösszesen 298 m² per-, teher- és igénymentes ingatlan tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt. vagyongazdálkodói jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyónként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyongazdálkodásban történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. szeptember 26. (döntésre)

2024. október 31. (az önkormányzati ingatlanvagyongazdálkodásban történő átvezetésre)

2.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80821/3/A/42 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kolozsvár utca 4/A. AS. alatti, raktár megnevezésű, mindösszesen 298 m² per-, teher- és igénymentes ingatlant 11.030.000 Ft, azaz tizenegymillió-harmincezer forint áfamentes induló áron pályázat útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. szeptember 26. (döntésre)

2025. március 15. (a pályázati eljárás lefolytatására)

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

3.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87566/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. fsz. alatti, iroda megnevezésű, mindösszesen 24 m² per-, teher- és igénymentes ingatlan tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt. vagyongazdálkodói jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyónként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyongazdálkodásban történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. szeptember 18. (döntésre)

2024. október 31. (az önkormányzati ingatlanvagyongazdálkodásban történő átvezetésre)

4.) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87566/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. fsz. alatti, iroda megnevezésű, mindösszesen 24 m² per-, teher- és igénymentes ingatlant 15.100.000 Ft, azaz tizenötmillió-egyszázezer forint áfamentes áron [REDACTED] részére értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. szeptember 18. (döntésre)

2025. november 30. (az adásvételi szerződés megkötésére)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdései, 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdései;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdése, 4. § (1)-(4) bekezdései, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 14. § (1) bekezdés a) pontja; 15. §-a.

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024. SZEPT 12.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2024. SZEPT 12.
.....hón

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/117381/2024

2024.04.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80821/3/A/42 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Kolozsvár utca 4/A. alagsor. "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	298	0 0	1220/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 251273/1/2002/02.09.24

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint a hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 251273/1/2002/02.09.24

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS 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.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 325

Helyrajzi szám:

80821/3

I

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Társasház		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Kolozsvár utca 4/a	
I 05		Út, utca, házszám:	Törökszegfű tér 3	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	1816
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2	
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1	

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 325

Helyrajzi szám:

80821/3

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Unicent Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		6 048 045
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		44 529 345
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 325

Helyrajzi szám:

80821/3

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² :	1816
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	úszótelek	2
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		30.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	5 095 696
F 18	Becsült érték	2003	5 095 696

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 325

Helyrajzi szám: 80821/3

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 5 095 696	5 095 696

Adatrögzítés:**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 325

Helyrajzi szám: 80821/3

A/42

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kolozsvár utca 4/a			
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Alagsor	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	óvóhely			
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek		12525	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	298	
B 06		közös tulajdoni hányada:	1220 / 10000		
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	1220 / 10000			
B 08	A helyiség forgalomképesége:	Forgalomképes		5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db:	8	
B 10		alapterülete:	m ² :	192.3	
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db:	12	
B 12		alapterülete:	m ² :	105.4	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db:		
		alapterülete:	m ² :		
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	297.7	
B 14	Közműellátottság:	villany-víz		6	
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1	
B 16	Fűtési mód:				
B 17	Melegvíz ellátottság:				

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2003	952 349
B 19	Becsült érték	2004	39 433 649
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 325

Helyrajzi szám: 80821/3

A/42

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 952 349	952 349

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2024.AUG.14.



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0181

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/A. alagsor



szám alatti

80821/3/A/42 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2024. május

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0181
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/A. alagsor
Helyrajzi száma	: 80821/3/A/42
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 298 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 298 m ² Fajlagos m2 ár: 37 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1816 m ²
Eszmei hányad	: 1220 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke:	11 030 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-harmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	7 090 000 Ft
	azaz Hétmillió-kilencvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. május 7.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. május 7.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. május 10.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/A. alagsor
Tulajdoni lap szerinti területe:	298,0 m ²
Helyrajzi száma:	80821/3/A/42
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint a hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II. rész:

Tulajdonviszony:	BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1
------------------	---

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében található, az Őrjárat és a Vasutastelep utca között, a Kolozsvár utcában. Környezetében jellemzően erős szocreál hatású 3 szintes társasházak láthatók, melyek az 1950-es évek elején épültek.

Tömegközlekedési ellátást a BKK buszjáratok és villamosai biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan befoglaló épület pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású, építési ideje kb. 1955. Az épület magastető, téglából építészeti házból álló kislakótelepen, parkos környezetben helyezkedik el. A társasház nem áll műemléki védelem alatt.

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan a társasház alagsori részén helyezkedik el, melyet a lépcsőházból lehet megközelíteni. Az ingatlan régen óvóhelyként funkcionáló helyiség volt, jelenleg nincs hasznosítva. Az albetét több helyiségre tagolt, bejárata acél szerkezetű, vastag, nehéz ajtó. A belső tér padozata betonozott, a falai vakoltak, melyeken helyenként vakolathullás látható. Több helyiségben beépített víztartály látható, valamint itt futnak a társasházi strang vezeték. Fűtés, melegvízellátás nincs, elektromos áram kiépített, falikút és wc kiépített, a víz közmű szaniterei hiányoznak. A helyiség nehezen hasznosítható, sok egymásból nyíló különböző alakú és alapterületű helyiségekből áll, egy bejárattal, így funkcionálisan nagymértékben avult, melyet piaci korrekcióként -50%-al vettünk figyelembe.

Összeségében átlagos fekvésű, felújítandó- korszerűsítést igénylő műszaki állapotú, jelenleg üresen álló ingatlanhelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1955	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	mélyalap, bitumenes szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet, téglából kitöltés	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	átlagos
Tetőszerkezete:	magastető, cserép héjalás	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik	felújítandó
Vízvezeték:	nincs kiépítve	
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	nincs kiépítve	
Gyengeáramú berendezés:	-	
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	vakolt	átlagos
Belső terek burkolata:	beton	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	acél szerkezetű ajtó	átlagos
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:		
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektork likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	1816 m ²	
Eszmei hányad:	1220	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	221,55 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,2	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	7 090 000 Ft	, Hétmillió-kilencvenezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/A. alagsor	Budapest, XIV. Kerepesi út	Budapest, XIV. Kacsóh Pongrác	Budapest, VIII. Magdolna
Alapterület	298 m ²	79 m ²	346 m ²	379 m ²
Ajánlat ára:		9 000 000 Ft	35 560 000 Ft	29 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		102 532 Ft/m ²	92 497 Ft/m ²	71 216 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 32743132	ingatlan.com - 33749780	ingatlan.com - 33821498
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	kisebb -11%	nagyobb 2%	nagyobb 4%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	Zugló -10%	Zugló -10%	Magdolna negyed 5%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	házból	udvari -5%	házból 0%	utcai -15%
általános műszaki állapot/színvonal	felújítandó	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőbb -5%
hasznosíthatóság	raktár	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	kissé vizes, dohos	hasonló 0%	kedvezőbb -5%	kedvezőtlenebb 5%
építés éve, épületszerkezet	kb. 1955	hasonló 0%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-26%	-18%	-6%
Korrigált egységár:		75 925 Ft/m ²	76 218 Ft/m ²	66 979 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		73 000 Ft/m ²		
Egyéb ingatlan értékét jelentősen befolyásoló tényező:	Funkcionálisan nehezen hasznosítható	-50%		
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		37 000 Ft/m ²		
Módosított piaci érték:		11 030 000 Ft		
azaz: Tizenegymillió-harmincezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Szuterén pincehelyiség közmű bekötési lehetőségekkel (szennyvíz, víz, villany). A pince száraz, kitakarított, teljesértékű helységmagasság 2,5 méter, nincs belógó szennyvízcső vagy egyéb zavaró közmű. Jelenleg a társasház udvaráról érhető el
2. adat: 346 m² alapterületű szuterén üzlethelyiség - raktár. Az önálló ingatlanban minden közmű bent van, szárazpince, panelházban, megközelítése házon belül.
3. adat: Magdolnanegyed, utcai bejáratos helyiség saját gázcirkó fűtéssel és 3 fázisú árammal külön vizesblokkal, rendelkezik.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/A. alagsor	Bp., VII. Erzsébet	Bp., XIII. Csányi László	Bp., XIII. Katona József
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	298	200	60	50
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	57 000	45 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 350	855	810
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-16%	-17%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
fővároson belüli elhelyezkedés		-30%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-37%	-26%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		857 Ft/m ² /hó	634 Ft/m ² /hó	595 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		695 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Raktározásra, sport és egyéb tevékenységre használható pince, belső udvari. Ingatlan.com/33937323
2. adat: Újpesten ipari területen, raktározásra alkalmas helyiség. Ingatlan.com/32267683
3. adat: Újlipótvárosban, szuterén udvari lejárattal, raktározásra. Ingatlan.com/25528717

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		695 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		60%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 491 192 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	74 560 Ft
Igazgatási költségek:	2%	29 824 Ft
Egyéb költségek:	5%	74 560 Ft
Költségek összesen:		178 943 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 312 249 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	12,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 900 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 900 000 Ft

azaz Tízmillió-kilencszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 030 000 Ft	100%	11 030 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 030 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 030 000 Ft

azaz, **Tizenegymillió-harmincezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/A. alagsor**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 030 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-harmincezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. május 7.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. május 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
- SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
- INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- ÉRTÉKELÉS
- INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
- ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
- ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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:8000004/117381/2024
2024.04.22

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80821/3/A/42 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Kolozsvár utca 4/A. alagsor. "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	298	0 0	1220/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 251273/1/2002/02.09.24

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint a hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 251273/1/2002/02.09.24

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS 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.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi IV. és XV. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, Budapest, IV., Munkásotthon u. 66-68. a 829 sz. tulajdoni lapon, 80821/3. hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, XV. Törökszegfü tér 3., Tátika utca 1-3., Kolozsvár utca 4/a. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ /2/ bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

- I/ A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:
 - I. Telek 1816 m².
 - II. Lépcsőházak és azok burkolatai.
 - III. Közbeneső födémelek burkolat nélkül, valamint a zárófödém.
 - IV. Al- és felépítmények. Tetőn belüli és kívüli kémények kéményfedkövek, szellőzők.
 - V. Bádgerszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedések, függő- és lefolyócsatornák).
 - VI. Padlástér.
 - VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat.

- 2 -

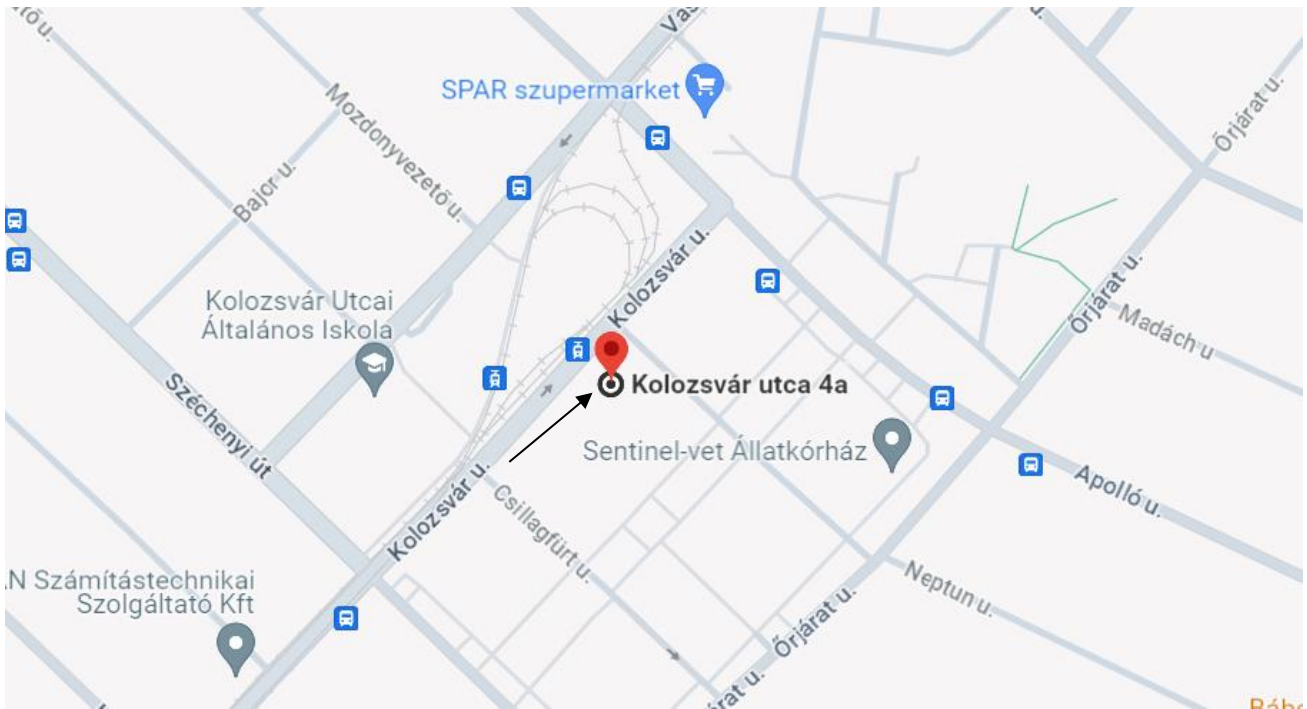
- VIII. Lépcsőszerkezetek a hozzá tartozó burkolatokkal, korlátokkal.
- IX. Elektromos főkapcsoló a hozzá tartozó berendezésekkel, az elektromos fővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- X. Víz nyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba való leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és gyűjtővezeték a külön tulajdontól a telekhatárig.
- XII. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztóberendezéséig.
- XIII. Közös pincetárolók.
- XIV. A földszinten elhelyezett postai levélszekrények, lakók névjegyzékének táblája.
- XV. Valamennyi fa- és fém nyílászárószerkezet, kivéve a lakások belső ajtóit és a lakások bejárati ajtóit.
- XVI. Közös telek, helyiségek megvilágítására szolgáló világítótestek, égők, az ellátásukat szolgáló vezetékekkel, szerelvényekkel.
- XVII. Az épület körüli betonjárda.
- XVIII. A pinceszint közös használatú terei, és közlekedői 191 m².

B/ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze, - a közös tulajdonban maradó vagyonszerek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1. A Magyar Allamot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Törökszegfü tér 3.sz. Fsz. 2.sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló öröklakás, 52 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3 m² pincével, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 216/10.000 hányadrészesel.
2. A Magyar Allamot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Törökszegfü tér 3.sz. Fsz. 1.sz. alatti 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló öröklakás, 36 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 5 m² pincével, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 148/10.000 hányadrészesel.
3. A Magyar Allamot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Törökszegfü tér 3.sz. Fsz. 4.sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló öröklakás, 50 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 3 m² pincével, valamint a közös

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. kapubejárat



06. lépcsőház



07. acél szerkezetű bejárati ajtó



08. belső tér



09. belső tér



10. belső tér



11. falikút



12. vízartály



13. vízartály



14. wc helye



15. vízartály



16. vízartály csatlakozó cső



17. vízartály

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/238609/2024

2024.09.05

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87566/0/A/11 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"
1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 4. földszint. ajtó:3.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	24	0 0	24/618	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

I

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	
I 02	Az ingatlan címe	Megye: <input type="text" value="01"/> Budapest Kerület: <input type="text" value="15"/>
I 03		Helység azonosító törzsszáma: <input type="text" value="11314"/> Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám: <input type="text" value="Eötvös utca 1"/>
I 05		Út, utca, házszám:
I 06		Az ingatlan országa: <input type="text" value="Magyarország"/>
I 07	Az ingatlan fekvése:	<input type="text" value="Belterület"/> <input type="text" value="1"/>
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text" value="1236"/>
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	<input type="text"/>
I 10	A vagyon jellege:	<input type="text" value="Egyéb vagyon"/> <input type="text" value="2"/>
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	<input type="text" value="Forgalomképes"/> <input type="text" value="5"/>
	Vagyon típusa:	
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : <input type="text" value="1"/>
I 13	Műemléki és természeti védettség:	<input type="text" value="Nincs védettség"/> <input type="text" value="1"/>

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	<input type="text"/>
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	<input type="text"/>
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<input type="text"/>

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám:

87566

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2019		19 748 442
	Forgalomképes	2024		11 131 824
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2019		19 748 442
	Forgalomképes	2024		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 :	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 közművesítettség

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:



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:



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 közművesítettség

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	567 018
F 18	Becsült érték	2019	567 018

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



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:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám: 87566

A/11

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Eötvös utca 1		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	rövidáru üzlet		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok		12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	24
B 06		közös tulajdoni hányada:	24 / 618	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	24 / 618		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db:	1
B 10		alapterülete:	m ² :	16
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db:	2
B 12		alapterülete:	m ² :	8
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db:	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 24		
B 14	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna		9
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
B 16	Fűtési mód:	egyedi: gáz		5
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler		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	2006	1 339 529
B 19	Becsült érték	2004	4 846 778
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

--

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 45

Helyrajzi szám: 87566

A/11

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 1 282 778	1 282 778
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 56 751	1 339 529

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Nemes Mária

Feladó: [REDACTED]
Küldve: szombat 2024. augusztus 3 9:19
Címzett: Vagyongazdálkodás
Tárgy: E-2024/33088 - Érdeklődés

Nyomon követés jelölője: Elintézendő
Jelölő állapota: Megjelölt

Tisztelt Kovács Lajos!

Érdeklődni szeretnék egy üzlethelység felől, ami az Eötvös utca 1 szám alatti társasházhoz tartozik de a Hubay Jenő tér felől van a bejárata. A nemrég bezárt fonalas, rőfös boltról van szó a sarkon ,a nagy redőnyösről.

Szeretném megvásárolni és megtekinteni a helységet.
(A mellette levő pincehelységet már sikerült megvenni az önkormányzattal.)

Várom válaszát!

Tisztelettel és köszönettel:

[REDACTED]

Szándéknyilatkozat

(Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda / Vagyongazdálkodási Osztály)

Alulírott [REDACTED] születési név: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED]
anyja neve: [REDACTED]; Személyi szám: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED]

nyilatkozom,

a Budapest XV. kerület, belterület 87566/0/A/11 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 1. fsz. alatti önkormányzati tulajdonú irodahelyiségre előzetes vételi szándékot benyújtóként, hogy a fenti ingatlant – egyösszegű kifizetés mellett – meg kívánom venni az értékbecslés alapján megállapított 15.100.000,- Ft, azaz tizenötmillió-egyszázezer forint vételáron.

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

Budapest, 2024. szeptember „.....”

[REDACTED]
.....
aláírás



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0288

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1153 Budapest, Eötvös utca 1. földszint.; Hubay
Jenő tér 4.



szám alatti

87566/0/A/11 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2024. szeptember

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0288
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Eötvös utca 1. földszint.; Hubay Jenő tér 4.
Helyrajzi száma	: 87566/0/A/11
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m2 ár: 631 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1236 m ²
Eszmei hányad	: 24 / 618
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke:

15 100 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

3 840 000 Ft

azaz **Hárommillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. szeptember 3.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. szeptember 5.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1153 Budapest, Eötvös utca 1. földszint.; Hubay Jenő tér 4.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 24,0 m²
 Helyrajzi száma: 87566/0/A/11
 Ingatlan megnevezése: iroda
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, az Árpád úti felüljáró közelében, az Eötvös utcában fekszik. Környezetében hasonló jellegű társasházak, valamint utcafronton álló családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet, parkolás a közterületen ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök kissé távolabb, kb. 500 méterre elérhető el.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Hubay Jenő tér déli oldalán, a Bácska utca – Hubay Jenő tér – Eötvös utca által közrefogott telken utcafronti beépítésű, pince + földszint kialakítású társasházi egység helyezkedik el. Az értékelt ingatlan az épület tér felőli oldalán, közvetlen a Bácska utca mellett helyezkedik el, a csatolt alaprajznak megfelelő kialakítással. Az épület homlokzata kőporos vakolattal ellátott, a lábazati részen kisebb – talaj menti felázás okozta – vizesedési nyomokkal, ugyanakkor a tartószerkezet hosszútávú állékonyságát befolyásoló, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. Az értékelt albetét feletti tetőszerkezet és ereszcatorna állapota megfelelő, a cserepezés nem rendelkezik folytonossági hiányosságokkal.

Az albetét irodaként nyilvántartott, bejárati ajtaja kis lépcsősoron keresztül közelíthető meg. A fém tok- és szárnyszerkezetű, nagy üvegtáblákkal készített egyszárnyú ajtós portál előtt felhúzható fémroló található, amely megfelelően biztosítja a biztonságtechnikai védelmet. Természetes fény csak innen jut a belső térbe, a hátsó helyiség megvilágítása elektromos fényforrásokkal lehetséges. Albetétben belül víz, villany kiépített, belső térben hitelesített mérőórák fellelhetők, közcsatorna gerinchálózatra csatlakozik az ingatlan, vezetékes gáz a társasház egyéb részein kiépített. Az elektromos hálózat fő megszakítója 3*16A. Fűtési egység csak az utcafronti helyiségben kiépített, itt egy korszerűtlen, falra erősített elektromos melegítő biztosíthat meleget, vízvétel csak a hátsó helyiségben, ahol a melegvíz megfelelő állapotú, felső szerelésű elektromos melegítő állítja elő, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. A felületképzések közepes igény szintet tükröznek, nem részesültek felújításban az elmúlt évtizedekben, a padozaton mozaiklap, arra terített egyszerű linóleum elhelyezett. Lokálisan vakolatpergés, kisebb foltosodások tapasztalhatók, melyek a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Forgalmas közlekedési csomópont mellett elhelyezkedő, közepes műszaki és esztétikai állapotú kereskedelmi ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1950-es évek	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, vízzáró szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	szendvicspanel szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa gerendás borított zárófödém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	színezett kőporos vakolattal ellátott	közepes

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	átlagos
Gázhálózat:	nincs kiépítve	
Közcsatorna:	kiépített	átlagos
Gyengeáramú berendezés:		
Egyéb:		
Belső terek felülete:	festett, csempeburkolattal ellátott	közepes
Belső terek burkolata:	mozaiklap, arra terített linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:		
Vizes helyiség(ek) burkolata:		
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű, nagy üvegfelülettel rendelkező üzletportál, előtte fém hullám rolóval	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,80-4,20 között	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	egyedi, falra erősített elektromos melegítő	átlagos
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\% .$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.1.3. Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.1.4. Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Rákospalota	
Társasház telek területe:	1236 m ²	
Eszmei hányad:	24	/ 618
Albetétre jutó telek terület:	48,00 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²	
Értékmódosító tényező:	0,5	önállóan forgalomképtelen, eszmei hányad miatt
Telek eszmei értéke:	3 840 000 Ft	, Hárommillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1. adat	2. adat	3. adat
	1153 Budapest, Eötvös utca 1. földszint.; Hubay Jenő tér 4.	Budapest, XV. Rákospalota	Budapest, XV. Újpalota	Budapest, XV. Szerencs
Alapterület	24 m ²	30 m ²	36 m ²	34 m ²
Ajánlat ára:		22 900 000 Ft	28 000 000 Ft	26 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2024)	K (2024)	K (2024)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		687 000 Ft/m ²	700 000 Ft/m ²	712 059 Ft/m ²
Adat forrása:		ingatlan.com - 33466295	ingatlan.com - 33898076	ingatlan.com - 33881711
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	ingatlan-nyilvántartás	nagyobb 1%	nagyobb 2%	nagyobb 2%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Rákospalota	hasonló 0%	kedvezőtlenebb -5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés, megköz.	földszinti	földszint 0%	földszint 0%	földszint 0%
általános műszaki állapot/színvonal	közepes	jó -5%	felújítandó 5%	felújított -10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, stb)	kézműves kiépített	vizesblokk, klíma -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
építés éve, épületszerkezet	1950-es évek	hasonló 0%	kedvezőtlenebb -5%	hasonló 0%
ház műszaki állapota	közepes	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció*:		-9%	-8%	-13%
Korrigált egységár:		626 544 Ft/m ²	646 800 Ft/m ²	619 491 Ft/m ²
Korrigált piaci fajlagos átlagár:		631 000 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		15 100 000 Ft		
azaz: Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .				

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhetnek, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Rákospalotán, utcai bejárattal rendelkező, jó állapotú üzlet, központi fűtés, klíma, vizesblokk kiépített.
2. adat: Újpalota városrészen, forgalmas üzletsoron üvegportálos üzlet, felújítandó műszaki állapotban, hőszivattyús klímával, vizesblokkal.
3. adat: Rákospalotán, utcai bejárattal rendelkező, felújított állapotú jelenleg lakásként funkcionáló üzlet, gázkonvektoros fűtés, vizesblokk kiépített.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1153 Budapest, Eötvös utca 1. földszint.; Hubay	XV. Ker. Kontyfa	XV. Ker. Újpalota	XV. Ker. Szentmihályi út
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	24	16	34	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	195 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		5 063	5 162	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-16%	-14%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		4 263 Ft/m ² /hó	4 439 Ft/m ² /hó	3 707 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 136 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újpalota, felújított állapotú, galériázott üzlet. ingatlan.com/34052162
2. adat: Újpalota, felújított állapotú, önálló pavilon üzlet. ingatlan.com/34061621
3. adat: Saroktelken, nagy kirakatos, jó állapotú, klímás üzlet. ingatlan.com/33967088

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 136 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 072 051 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 32 162 Ft
Igazgatási költségek:	2% 21 441 Ft
Egyéb költségek:	5% 53 603 Ft
Költségek összesen:	107 205 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	964 846 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	13 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 800 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-nyolcszázézer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	15 100 000 Ft	100%	15 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 100 000 Ft

azaz, **Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1153 Budapest, Eötvös utca 1. földszint.; Hubay Jenő tér 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 100 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-egyszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. szeptember 3.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. szeptember 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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:8000004/228170/2023

2023.09.03

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87566/0/A/11 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 1. földszint. "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
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	24	0 0	24/618	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

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház tulajdont
alapító okirat

Részlet
Erő
Elni
92.10.10
U

I.

Általános rendelkezések

A Kincstári Vagyonkezelő Szervezet és a A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselődően a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 7124 sz. tulajdoni lapon, 87566 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Eötvös u. 1. (Hubay Jenő tér 4.) alatti, a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet és a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII. sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint díjlakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - az 1977. évi tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek, azaz, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi tv. rendelkezéseit és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonosok közös tulajdonban maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 1236 m².
- II/A. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- II/B. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.

- 2 -

- III/A. Közbülső fűdém burkolatok nélkül és zárófűdém.
- III/B. Zárófűdém.
- IV/A. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények.
- IV/B. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények.
- V/A. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- V/B. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI/A. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VI/B. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII/A. Padlásterak a tetőszerkezettel és tetőfedéssel, valamint a padlásleőcső.
- VII/B. Padlásterak a tetőszerkezettel és tetőfedéssel, valamint a padlásleőcső.
- VIII. Kétsz. helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai.
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- X. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XI. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XII. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XIII. Épületfelszerelési tárgyak (szanitok, látrák, stb.) látrák szerint.
- XIV. Bejárati kapu, kacsalaj (25 m²) és tornác 2 db (11,64 m²).
- XV. Jávartároló 1 db (28,87 m²).
- XVI. WC csobort (16,80 m²).
- XVII/A. Pincelépcső (4,52 m²), kőfalakapó (18,39 m²), alátér (2,75 m²) és tárolók 3 db (87,91 m²).
- XVIII. Épület körüli járda és egyéb terburkolatok.

2) A kétsz. tulajdon 518/618, azaz hatszázötvennyolc/hatszázötvennyolc tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

Természetesen megosztva az egyes tulajdonhatárok külön tulajdonosa kétsz. mint társasérettulajdoni illetőségek alkotórésze - a kétsz. tulajdonban maradó vagyontárgyak kétsz. érintettségének, használatának jogával - az egyes társasérettulajdonosok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az előbbiak szerint:

9.

Az önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt Eötvös u. 1. földszinti, 13 (tizenhárom) helyiségből álló, 113 m² (112.71 m²) alapterületű iroda, valamint a közös tulajdonból 113/618 eszmei hányad.

10.

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság kezelésében a Magyar Al-
lamot illeti a terveken 10. számmal jelölt Eötvös u. 1.
földszinti, 5 (öt) helyiségből álló, 71 m² (70.91 m²)
alapterületű iroda, valamint a közös tulajdonból 71/618
eszmei hányad.

11.

Az önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt
Eötvös u. 1. földszinti, 2 (kettő) helyiségből álló, 24 m²
(23.94 m²) alapterületű üzlet, valamint a közös tulaj-
donból 24/618 eszmei hányad.

12.

Az önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt
Eötvös u. 1. földszinti, 3 (három) helyiségből álló, 71 m²
(71.15 m²) alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból
71/618 eszmei hányad.

"B" jelű épület:

13.

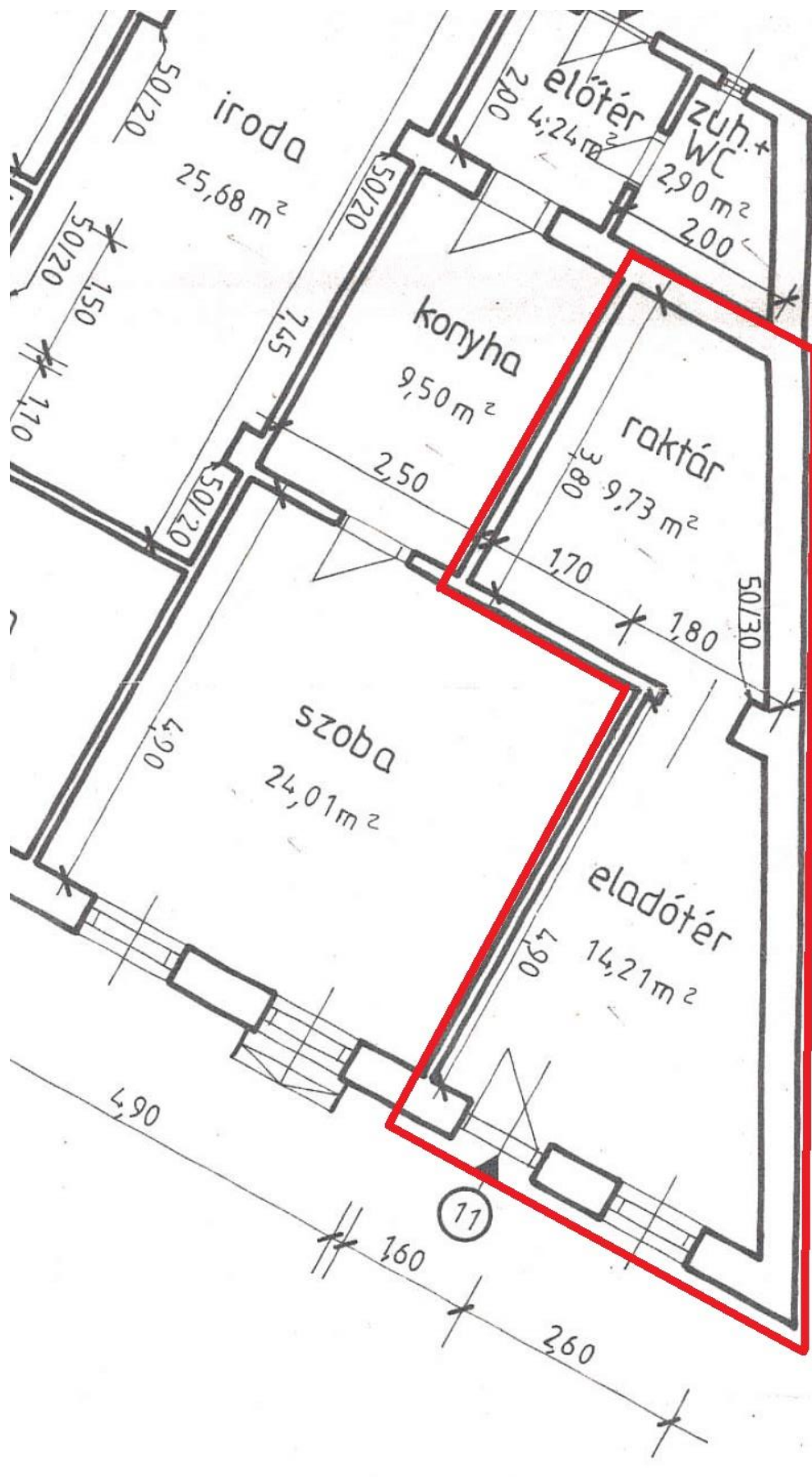
Az önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt
Eötvös u. 1. földszinti 9. ajtó alatt, 1 szobából, valamint
konyha és fürdőszoba-WC mellékhelyiségből álló, 34 m²
(34.00 m²) alapterületű dróklakás, valamint a közös
tulajdonból 34/618 eszmei hányad.

III.

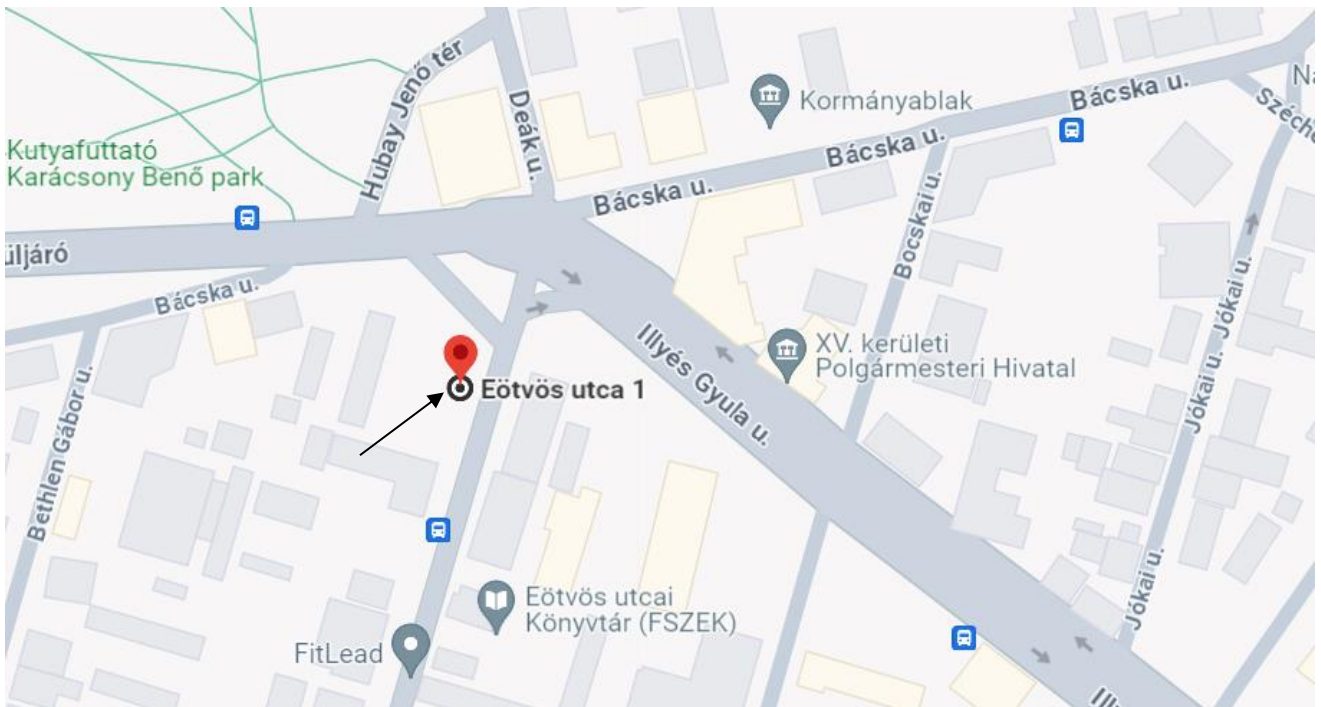
Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA
-HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasház-tulajdon
alakítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban
maradó felket, építményrészeket, berendezéseket és
felzereléseket önálló ingatlanként I-KVIII. sorozam alatt
egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes dróklakások
és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös
tulajdonban maradó vagyoneból feltüntetett tulajdoni
hányaddal együtt önálló ingatlanként kerüljenek bejegyezésre
az ingatlannyilvántartásba.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



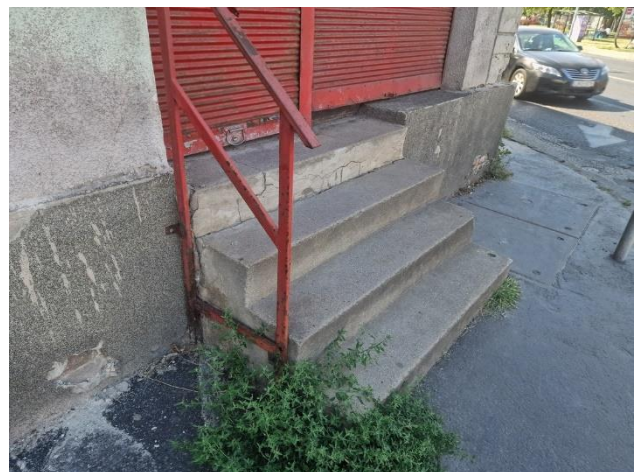
02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. lépcső



06. belső tér



07. belső tér



08. kisebb foltosodás a mennyezeten



09. elektromos fényforrás



10. raktár



11. vizesblokk



12. vízóra



13. fali elektromos melegítő



14. eladótér



15. ablakszerkezet



16. kismegszakítók (3*16A)



17. villanyóra