

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Fő út 62. pince elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

2023 MÁRC 16.
Átvette: 

A Bp. XV. ker., Fő út 62. szám alatti ingatlanban 2 lakás és 2 nem lakáscélú helyiség található, melyből csak 1 nem lakáscélú helyiség (légópince) van Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának tulajdonában. A társasházban a többi albetét a (2 lakás + 1 helyiség) a házban működő gyógyszerár tulajdonosainak tulajdonában vannak.

A pincehelyiségek a nehezen hasznosítható ingatlanok közé sorolhatók, hasznosításuk/elidegenítésük évek óta problémát jelent. Jelen előterjesztésben szereplő pincehelyiség hosszú évek óta üresen áll, az épület karbantartásával kapcsolatos területarányos költségek időszakos pénzügyi terhet jelenthetnek az Önkormányzatnak.

A Palota-Holding Zrt. által készített ingatlanforgalmi szakértői értékelés a tárgyi pincehelyiséget 2.090.000,- Ft értékben határozta meg. A vagyonszármazéki nyilvántartás alapján az ingatlan könyv szerinti értéke 8.429.898 Ft.

Magyarország Alaptörvénye rögzíti, hogy helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, melynek megőrzésének, védelmének követelményeit sarkalatos törvényként a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) rögzíti. Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint „A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, [...]”

A fenti vagyongazdálkodási érdekek figyelembevételével célszerű az ingatlanforgalmi szakértői értékeléstől eltérően meghatározni a pincehelyiség forgalmi értékét.

Az utcai bejárattal rendelkező, de hasonló műszaki paraméterekkel bíró, Budapest, XV, kerület Kazinczy utca 1. szám alatti 85 m² nagyságú pincehelyiség forgalmi értéke 6.000.000,- Ft, ezért az eltérő műszaki állapot, a központi elhelyezkedés, a helyiséghez tartozó telekterület nagyság, valamint vagyongazdálkodási érdekek figyelembevételével javasolom az ingatlanforgalmi szakértői értékeléstől eltérően a pincehelyiség forgalmi értékét **10.000.000,- Ft-ban** meghatározni, és az így kialakított áron árverés útján elidegeníteni.

A pincehelyiség könyvszerinti értéke: 8.429.898 Ft (ebből: 7.333.120,- Ft telek és 1.096.778 Ft épület)

Az ingatlan jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 87704/0/A/4
Cím	Budapest XV. ker., Fő út 62. fsz.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Helyiség területe	109 m ²
Helyiség leírása, jellemzői	több helyiségből álló pincei tároló, ablaktalan légópince
Közműellátottság	elektromos áram
Állapot	elhanyagolt, lepusztult állapotú

Összegezve elmondható, hogy a rossz műszaki állapotú, nehezen hasznosítható, esetenként épület felújítási költségekkel terhelt ingatlan az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár, ezért célszerű elidegeníteni.

A pince pénzügyi paraméterei

Helyiség forgalmi értéke	10.000.000 Ft áfamentes
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	7.333.120 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	7.333.120 Ft
Épület könyvszerinti értéke	1.096.778 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk VAN.	

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) 5:13. § [A tulajdonjog] kimondja:

„(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.”

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”. Az ingatlan elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatalára a Rendelet 6. § (1) bekezdése szerint „A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.” Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”


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

Az Önkormányzat és a Palota-Holding Zrt. között 2015. június 29-én, 617/2015. számon létrejött, és legutóbb a Képviselő-testület 67/2023. (II.23.) ök. számú határozatával 2023. február 23-án, 228/2023. szerződésszámon módosított Vagyonkezelési szerződés szerint a jelen előterjesztésben szereplő, üzleti vagyonba tartozó, nem lakás célú helyiség a Palota-Holding Zrt. vagyonkezelésében található. Erre tekintettel az ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés végrehajtását megelőzően a vagyonkezelői jog visszavonása szükséges, amely a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A vagyonkezelői jog visszavonásáról szóló előterjesztést a Képviselő-testület a 2023. március 30-i ülésén tárgyalja.

A leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a Budapest XV. kerület, Fő út 62. szám alatti használaton kívüli pincehelyiség elidegenítésre történő kijelölését, valamint tulajdonosként az ingatlan értékének 10.000.000,- Ft áfamentes érték meghatározásával, árverés útján történő értékesítését.

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

Budapest, 2023. március „16.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. sz. melléklet: Fő út 62. pince tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. sz. melléklet: Fő út 62. pince PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. sz. melléklet: Fő út 62. pince PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2023. március 14.

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. március 16.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2023. március 16.

Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87704/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Fő út 62. szám alatti, 109 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiség forgalmi értékét 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint áfamentes összegben állapítja meg.

Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 22. (döntésre)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87704/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Fő út 62. szám alatti, 109 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiséget 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint áfamentes induló áron árverés útján értékesíti.

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

Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 22. (döntésre)
2023. június 30. (az árverési eljárás lebonyolítására)
2023. augusztus 15. (az adás-vételi eljárás lefolytatására)
tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87704/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Fő út 62. szám alatti, 109 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes raktárhelyiség elidegenítésére vonatkozó, az 1. és 2. határozati javaslatban foglalt döntései abban az esetben hajthatók végre, ha az ingatlanon a Palota-Holding Zrt részére fennálló vagyonkezelői jogot a Budapest Főváros XV.

Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete
visszavonja.

Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 30. (végrehajtásra)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország Alaptörvénye
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése, 18. pont, 7. § (2) bekezdése, 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése;
- a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:13 § (1) bekezdése;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése, 37. § (5)-(6) bekezdései;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése j) pont;
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pont;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése d) pont, 4. § (1) és (4) bekezdései, 6. § (1) bekezdése, 8. § a) pont, 15. § (1) és (7) bekezdései.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!



a(z)/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/37708/2023

2023.02.08

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87704/0/A/4 helyrajzi szám**

1151 BUDAPEST XV.KER. Fő út 62. földszint. "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	109	0 0	544/1625	önkormányzati
--------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 209077/1997/1997.12.19

2. bejegyző határozat: 209077/1997/1997.12.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 209077/1997/1997.12.19

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST 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.

Ingatlanjelleg:

11211 - 7

Helyrajzi szám:

87704

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	1625
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:		26.0
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:	Nincs	7
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	7 333 120
F 18	Becsült érték	2002	7 333 120

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg: 11211 - 7

Helyrajzi szám: 87704

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 7 333 120	7 333 120

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: 11211 - 7

Helyrajzi szám: 87704

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Lakóház, udvar, gép	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házsám:	Fő út 62	
I 05		Út, utca, házsám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² :	1625
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik	3
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Helyi védettsége van	1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 7

Helyrajzi szám:

87704

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

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

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2006		9 157 808
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		18 890 420
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11211 - 7

Helyrajzi szám: 87704

A/4

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Fő út 62		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Pince	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	pinceszinti raktár		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek		12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	109
B 06		közös tulajdoni hányada:	544 / 1625	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	544 / 1625		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	10
B 10		alapterülete:	m ² :	99
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	2
B 12		alapterülete:	m ² :	10
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 109		
B 14	Közműellátottság:	gáz-víz		7
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	1 824 688
B 19	Becsült érték	2004	11 557 300
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11211 - 7

Helyrajzi szám: 87704

A/4

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 1 512 950	1 512 950
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 311 738	1 824 688

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

**Palota-Holding Zrt.**

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

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

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Hiv.szám:

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

Ingatlan címe: Budapest XV. kerület	Fő út 62. pincszint	Hrsz: 87704/0/A/4
Használati jelleg (művelési ág):	raktár	544/1625
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
109 m²			
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
2	2	1625	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
0	1	544/1625

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon utcafronton járdavonalra, szabadonálló kialakítással 1900-ban épült földszintes, teljesen alapincézett magastetős, hagyományos építési módú téglalakóépület áll. A társasház ingatlan két lakást, egy földszinti üzlethelyiséget (gyógyszertár), valamint az értékelés tárgyát képező pincszinti raktárhelyiséget (korábban légó helyiségnek volt nyilvánítva) tartalmaz. Az épület hagyományos hosszföfalas téglalépítésű földszintes, teljesen alapincézett, magastetős lakóépület. Alapozása téglatermésű sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszföfalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A pince felett poroszüveg boltozat, zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, cserép fedéssel. A pincefal, de a föld felett is parapet magasságig felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Pincszinten a falak gyakorlatilag vakolatot nem tartalmaznak, vízesek, dohosak. Az acél födémgerendák korrodáltak.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pincszintjén található. Eredetileg pincszinti tüzelőtárolónak épült, később légópincének minősítették, hosszú évek óta üresen áll. Sok kis helyiségből álló pincei tároló, valamennyi ablaktalan. Megközelítése az udvarról történik.

Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett a felszívódó falnedvedés miatt. Az aljazaton döngölt föld, az ingatlan elhanyagolt, lepusztult állapotú. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna). A falakon erős mértékű felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A földem acél gerendái rozsdásak a nedves levegő miatt.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres ingatlan értékesítését a kérelmező részére.**

Budapest, 2022. szeptember 23.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Fő út 62. sz. alatti, 87704/0/A/4 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti raktár ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Fő út 62. pincszint

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87704/0/A/4

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

2.090.000,-Ft azaz Kettőmillió-kilencvenezer
forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. szeptember 1.

Az értékelés fordulónapja:
2022. szeptember 15.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87704/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Fő út 62. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő pincszinti raktár ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota részén, a Fő útnak a Széchenyi teret érintő részén, a Rákóczi utca csatlakozásával szemben, kertvárosias környezetben helyezkedik el. Ez a környék kerület közigazgatási központja, itt található az önkormányzat, a kerületi kormányhivatal és a kerületi rendőrség épülete is. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, a közelben levő parkolóknak megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában és a Régi Főti úton az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan udvari lejáratú pinceszinti raktárhelyiség. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek, üres telkek, közpark, közintézmények találhatóak. A Fő utca ezen szakaszán átlag feletti közúti és gyalogos forgalom zajlik, a terület tágas, parkos. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos trapéz alakú, hátranyúló kialakítású. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 1625 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon utcafronton járdavonalra, szabadonálló kialakítással 1900-ban épült földszintes, teljesen alapincézett magastetős, hagyományos építési módú téglalakóépület áll. A társasház ingatlan két lakást, egy földszinti üzlethelyiséget (gyógyszertár), valamint az értékelés tárgyát képező pinceszinti raktárhelyiséget (korábban légó helyiségnek volt nyilvánítva) tartalmaz. Az épület hagyományos hosszfőfalas téglalakóépítésű földszintes, teljesen alapincézett, magastetős lakóépület. Alapozása téglatermésű sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, mészhomok téglából épült. A pince felett poroszszüveg boltozat, zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék süllyesztett, kétállószerű nyeregteretű, cserép fedéssel. A pincefalán, de a föld felett is parapet magasságig felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Pinceszinten a falak gyakorlatilag vakolatot nem tartalmaznak, vizesek, dohosak. Az acél födémgerendák korrodáltak.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Fő út 62. pinceszint
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 87704/0/A/4
tulajdoni hányada:	544/1625
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	raktár
övezeti besorolása:	Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterületek hézagosan zárt sorú beépítéssel)
a telek területe:	1625 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	
	544 m ²
alapterülete:	109 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

A 1998 november 12-én kelt Társasháztulajdont alapító okirat szerint:

„A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” előzi.”

4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található. Eredetileg pinceszinti tüzelőtárolónak épült, később légópincének minősítették, hosszú évek óta üresen áll. Sok kis helyiségből álló pincei tároló, valamennyi ablaktalan. Megközelítése az udvarról történik. Természetes szellőzés és megvilágítás nincs. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett a felszívódó falnedvesedés miatt. Az aljazaton döngölt föld, az ingatlan elhanyagolt, lepusztult állapotú. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség. Az ingatlanon a társasház közös tulajdonú közművezetékei áthaladnak (csatorna). A falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. A födém acél gerendái rozsdásak a nedves levegő miatt.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

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

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

Az alapár: 32 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

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

Értéknövelő tényezők: -

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ erős felszívódó falnedvesedés: -20 %
- ▲ kis helyiségekből álló, kedvezőtlen alaprajzú helyiségcsoport: -20 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -40 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$109 \text{ m}^2 \times 32.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = 2.092.800,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.090.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-kilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

2.090.000,- Ft azaz **Kettőmillió-kilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Fő út 62. szám alatti 87704/0/A/4 helyrajzi számú raktár
ingatlan értéke tehát:

2.090.000,-Ft azaz **Kettőmillió-kilencvenezer
forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az érték meghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az érték meghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett érték tartalmazza a törvényi előírásnak megfelelő ÁFA-t.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.

Budapest, 2022. szeptember 15.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodó
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/279542/2022
2022.08.31

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87704/0/A/4 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Fő út 62. földszint. "Észlelvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/És	eszméi hányad	tulajdoni form.
------------	---------------	--------------------------	---------------	-----------------

raktár	109	0 0	544/1625	örökösnyerés
--------	-----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 209077/1997/1997.12.19

2. bejegyző határozat: 209077/1997/1997.12.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott felüliségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 209077/1997/1997.12.19

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

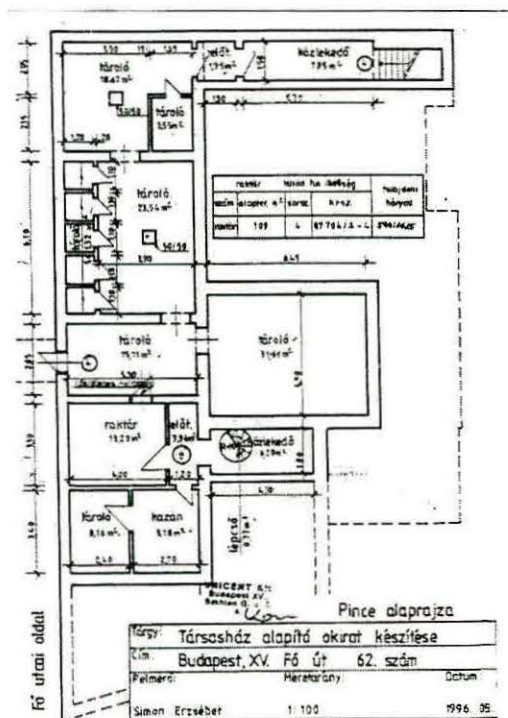
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420220831141030op-185588043-1-185588056....> 2022.08.31.

térkép:



Alaprajz:



Környezet:



Az épület bejárata:



A raktár bejárata:



A raktár:



