

ELŐTERJESZTÉS
a Pestújhelyi út 44. földszint 2. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

2021 APR 15.
Átvette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82316/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 44. fszt. 2. szám alatti, társasházi külön tulajdonú, üzlethelyiség megnevezésű, 84 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: üzlethelyiség) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. Az üzlethelyiség egy 740 m² területű telken fekszik, az üzlethelyiséghez tartozik egy 21,30 m² nagyságú pince. Az üzlethelyiség értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzati alapellátást, tulajdonlása nem bír stratégiai jelentőséggel, az üzlethelyiség értékesítése az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető, valamint az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének egyensúlyba tartásához szükséges.

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Pestújhelyi út és a Neptun utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, a Neptun utca túloldalán a volt Észak-pesti kórház tömbje található. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, utcai bejáratú.

1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és az üzlethelyiség jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Társasházi külön tulajdon
Önkormányzati tulajdonhányad	402/1000 önkormányzati tulajdon
Megnevezés	társasházi külön tulajdonú üzlethelyiség
Telek területe	740 m ²
Építés éve	vélhetően az 1900-as években
Épület szintjei	földszintes, magastetős
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-2
Elővásárlási jog	Alapító okirat szerint nincs elővásárlási jog

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Az ingatlanon található épület a telken U alakban járdavonalra, oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült vélhetően az 1900-as években. Az épület földszintes, magastetős, tégla falazatú, részben alápincézett. Hagyományos hosszfófalas tégla falszerkezettel épült, tégla-kő sávalapozással. A pince felett poroszsvég boltozat, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkaborítással, nádpallózva és vakolva. Az épület teljes közműellátással rendelkezik.

A magasföldszinti üzlethelyiség az épület sarkán található, utcai bejáratú, utcai és udvari tájolású. Az üzlethelyiség három fő helyiségből és mellékhelyiségből áll (üzlet, raktár, előtér,

iroda, előtér + WC, pincelejáró), egyszerű alaprajzi elrendezésű. Belülről megközelíthető pincei tároló tartozik hozzá.

2. A fszt. 2. üzlethelyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület 82316/0/A/2
Cím	Budapest XV. Pestújhelyi út 44. fszt. 2,
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Üzlethelyiség területe	84 m ² + 21,30 m ² pince
Helyiségek száma, funkciója	több helyiségből áll: - üzlet - raktár - előtér + WC - előtér - iroda - pincelejáró - pince tároló
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna

Az ingatlan értékét 24.490.000 Ft áfamentes összegben határozta meg a PALOTA-HOLDING Zrt. az általa 2021. április 9-én készített szakmai forgalmi értékbecslésben. (3. melléklet). Az ingatlant jelenleg Rákospalota, Pestújhely és Újpalota Helytörténeti Gyűjteménye raktározási célra használja. A gyűjtemény részére az önkormányzat a 88/2021. (III. 21.) határozatával új helyszínt biztosított. Az árverésre történő meghirdetés az átköltözés befejezése után valósulhat meg.

3. A fszt. 2. üzlethelyiség hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	<ul style="list-style-type: none"> - A falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás található - Az ingatlan felújítást igényel, leromlott állapotú.
Főépítész nyilatkozata	
Az ingatlan beépítettsége kismértékben meghaladja a KÉSZ övezeti előírásában megengedett 45%-ot, nem bővíthető.	
A tulajdonosváltást követően eredeti funkciójával, valamint a KÉSZ övezeti előírásaiban és az egyéb vonatkozó építési előírásokban megengedett funkcióval továbbra is használható.	

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 Rendelet) 3/A. § (1) bekezdés szerint „A nettó 20 millió forint forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a nettó 20.000.000.- Ft-ot meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

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

(7) „ Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 90 napon 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 tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, 24.490.000 Ft áfamentes forgalmi érték meghatározásával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2021. április „14.”

Cserdiné Németh Angéla
Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Pestújhelyi út 44. fszt. 2, ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Pestújhelyi út 44. fszt. 2, ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Pestújhelyi út 44. fszt. 2, ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. aktualizált értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. április

Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2021. április 14.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2021. április 14.

Aláírás:.....

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82316/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 44. fszt. 2. szám alatti, 84 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlant 24.490.000 Ft, azaz huszonnégymillió-négyszázkilencvenezer 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: 2021. április 29. (döntésre)

2021. augusztus 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. október 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés 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) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 14. § (1)-(3) bekezdés, 15. §;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021. ÁPR. 14.
Átvette:.....

nyilvánossági

felülvizsgálatra érkezett:

2021. ÁPR. 14.

.....hó-n

[Handwritten signature]

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 82

Helyrajzi szám: 82316

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Pestújhelyi út 44		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház: <input type="text"/>	ajtó: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:	Rákospalotai Múzeum		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek	12525	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	<input type="text"/>
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	Nincs megadva!		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	3
B 10		alapterülete:	m ² :	82
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	1
B 12		alapterülete:	m ² :	1.9
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
		alapterülete:	m ² :	<input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 83.9		
B 14	Közműellátottság:	gáz-víz 7		
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van 2		
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir 4		
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanybojler 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	2003	86 015
B 19	Becsült érték	2004	10 639 415
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

a(z)/...../2021. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bemnyik tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/109062/2021
2021.04.08

BUDAPEST XV. KER.

Beltörület: 62316/O/A/2 helyrajzi szám

1159 BUDAPEST XV. KER. Pestőhelyi út 44. földesint. ajtó:2. *Előlevegőátvitel
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éel	szemeli hányad	tulajdoni form.
örlethelyiség	84	0 0	402/1000	örnkormányzati

Bejegyző határozat: 998990/1999/1999.03.18

2. bejegyző határozat: 29545/1985/1985.06.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott területek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv tulajdonára került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 82

Helyrajzi szám: 82316

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 86 015	86 015

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.ÁPR.08.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 82

Helyrajzi szám:

82316

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	740
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:		36.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2015	16 284
F 18	Becsült érték	2015	35 524

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 82

Helyrajzi szám: 82316

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 0	0
F 17.2	Bruttó érték változás	2004	+ 19 240	19 240
F 17.3	Bruttó érték változás	2015	- 2 956	16 284

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

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:	Pestújhelyi út 44	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	740
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	Egyéb szervvel, magánszeméllyel közös tulajdon		7
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:

11221 - 82

Helyrajzi szám:

82316

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési 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	2015		102 299
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		10 674 939
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Módosító adatlap "M"

M

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 82

Helyrajzi szám:

82316

A változás

sor- száma	éve	oka	kódja	bruttó értéke ezer Ft	becsült értéke ezer Ft
1	2	3	4	5	
M 1	2002	12.30.		+	19 253
M 2	2003	01.01.		-	6 159
M 3	2003	12.31.: számvetelben értékelés	12	+ 101	
M 4	2004	12.31.: számvetelben értékelés	12	+	101
M 5	2004	12.31.: számvetelben nem szereplő értékelés	13	+ 19	19
M 6	2015	07.01.: eladás	03	- 18	2 540

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

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

Herczeg István

vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.szám: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanokról)

Ingtalan címe: **Budapest XV. kerület Pestújhelyi út 44. földszint 2.** Hrsz: **82316/0/A/2**

Használati jellege (művelési ág): **üzlethelyiség**

Alapterülete: **84 m²** helyiségek száma: **5**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **402/1000**

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap **nem tartalmaz bejegyzést**

A társasházi lakóépületekben **1** db lakás, és **2** db helyiség van, az ingatlanhoz **740 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **1** db helyiség van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **402/1000**

Az ingatlan társasház alapító okirata **nem** tartalmazza, hogy a tulajdonos-társakat elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlanon található épület a telken U alakban járdavonalra, oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült vélhetően az 1900-as években. Az épület földszintes, magastetős, téglafalazatú, részben alapincézett. Hagyományos hosszfőfalas téglafal szerkezettel épült, téglakő sávalapozással. A pince felett poroszsüveg boltozat, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkaborítással, nádpallózva és vakolva. A tetőszerkezet az utcafronton kétállószerű fa szerkezetű nyeregtető, cserép fedéssel, az udvari fronton félnyereg tető. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az üzlethelyiség ingatlan az épület sarkán található, utcai bejáratú utcai és udvari tájolású magasföldszinti üzlethelyiség. Három fő helyiségből és mellék helyiségből áll az ingatlan (üzlet, raktár, előtér, iroda, előtér + WC, pincelejáró), egyszerű alaprajzi elrendezésű. Belülről megközelíthető pincei tároló tartozik hozzá. Az ingatlan hasznos alapterülete összesen: **83,90 m²**. kerekítve: **84 m²**, a pince területe: **21,30 m²**. Az ingatlan felújítást igényel.

Fentiek figyelembevételével javasoljuk az üres raktárhelyiség értékesítését nyilvánosan meghirdetett árverés alapján, vagy a másik két albetét tulajdonosa részére az épület tulajdonjogának egységesítése céljából.

Budapest, 2021. április 9.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 44. földszint 2. sz. alatti, 82316/0/A/2
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő üzlethelyiség ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. április

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	Az üzlethelyiség 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, Pestújhelyi út 44.
földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82316/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási
ajánlat céljára

A megállapított érték:

**24.490.000,-Ft azaz Huszonnégymillió-
négy száz kilencven ezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. április 6.

Az értékelés fordulónapja: 2021. április 9.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

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. 82316/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Pestújhelyi út 44. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Pestújhelyi út és a Neptun utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, a Neptun utca túloldalán a volt Észak-pesti kórház tömbje található. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Pestújhelyi úton (124), a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E, 277) és a Kolozsvár utcában (5, 62, 69) az autóbusz és villamos megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, utcai bejárattal. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Pestújhelyi út ezen szakaszán átlagos közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 740 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon található épület a telken U alakban járdavonalra, oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült vélhetően az 1900-as években. Az épület földszintes, magastetős, téglala falazatú, részben alapincézett. Hagyományos hosszfőfalas téglala falszerkezettel épült, téglala-kő sávalapozással. A pince felett poroszsüveg boltozat, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkaborítással, nádpallózva és vakolva. A tetőszerkezet az utcafronton kétállószerű fa szerkezetű nyeregteretű, cserép fedéssel, az udvari fronton félnyereg tető. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Pestújhelyi út 44. földszint 2.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 82316/0/A/2
tulajdoni hányada:	402/1000
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	üzlethelyiség
övezeti besorolása:	Lke-1/HZ-2
a telek területe:	740 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	297,5 m ²
ingatlan alapterülete:	84 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
használója:	Rákospalota, Pestújhely és Újpalota Helytörténeti Gyűjteménye (raktár)

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

4.2.4. Az üzlethelyiség bemutatása

Az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség ingatlan az épület sarkán található, utcai bejáratú utcai és udvari tájolású magasföldszinti üzlethelyiség. Három fő helyiségből és mellék helyiségből áll az ingatlan (üzlet, raktár, előtér, iroda, előtér + WC, pincelejáró), egyszerű alaprajzi elrendezésű. Belülről megközelíthető pincei tároló tartozik hozzá. Az ingatlan hasznos alapterülete összesen: 83,90 m². kerekítve: **84 m²**, a pince területe: 21,30 m².

A falak a helyiségekben vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a helyiségekben PVC, a vizes helyiségben mázas kerámia, a burkolatok lehasznált, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A pincei falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg elektromos áram élő közműbekötéssel rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett az üzlethelyiség, fűtése parapet gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. Az ingatlan felújítást igényel, leromlott állapotú. Jelenleg a Rákospalota, Pestújhely és Újpalota Helytörténeti Gyűjteménye raktározási célra használja.

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 üzlethelyiség leromlott, állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind üzlethelyiségek a XV. kerület környező 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. Fő út	120	279	0	-10	251
Bp. XV. Szilas park	65	461	0	-10	415
Bp. XV. Rákospalota	83	404	0	-10	364
<i>Átlag:</i>					343

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

Az alapár: 343 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség leromlott, állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek.

az épület és a helyiség műszaki állapota -15 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -15 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$84 \text{ m}^2 \times 343.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 24.490.200,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **24.490.000,- Ft** azaz **Huszonnégymillió-négyszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

24.490.000,- Ft azaz **Huszonnégymillió-négyszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Pestújhelyi út 44. földszint 2. szám alatti 82316/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke tehát:

24.490.000,-Ft azaz Huszonnégymillió-négyszázkilencvenezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2021. április 9.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bonyhák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/212012/2019
2019.06.21

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 82316/0/A/2 helyrajzi szám

1158 BUDAPEST XV. KER. Pestújhelyi út 44. földszint, ajtó:2. *Felülvizsgálat a

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/fél	személy hányad	tulajdoni form.
Üzlethelyiség	84	0 0	402/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.03.18				

2. bejegyző határozat: 28549/1985/1985.06.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvizsgálatok.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Borsikai 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

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320190621090633Ar2tUzmgJwJr-102545789-1...> 2019.06.21.

térkép:



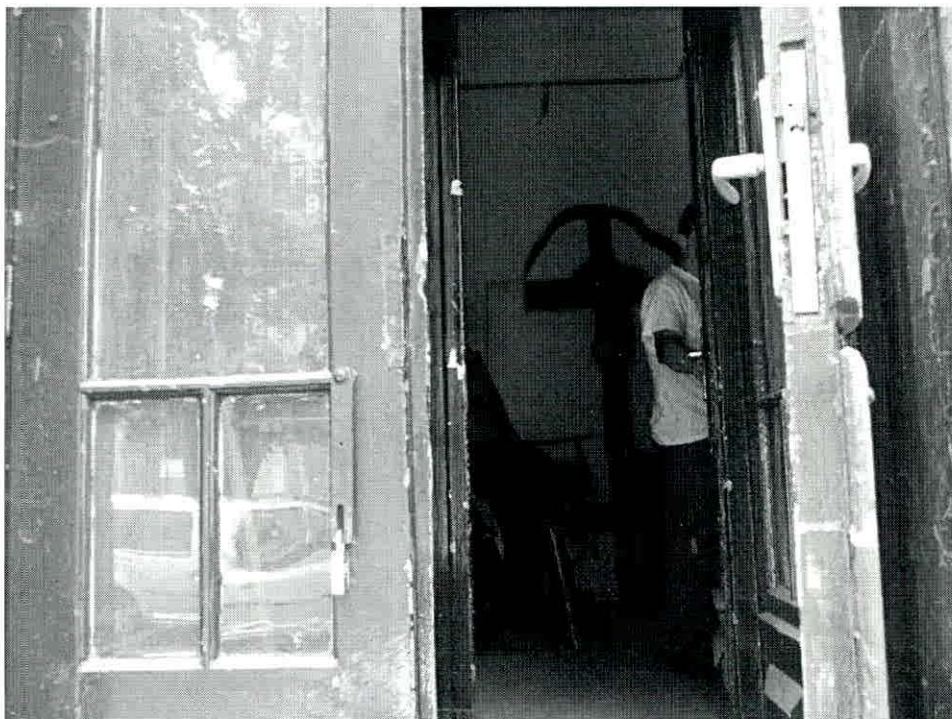
Környezet:



A helyiség bejárata:

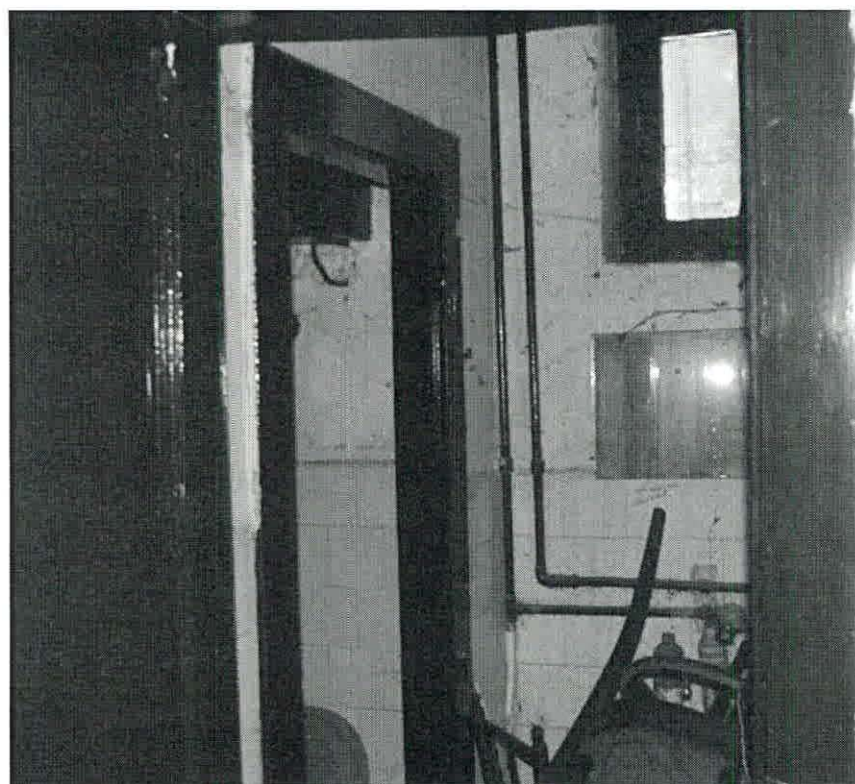


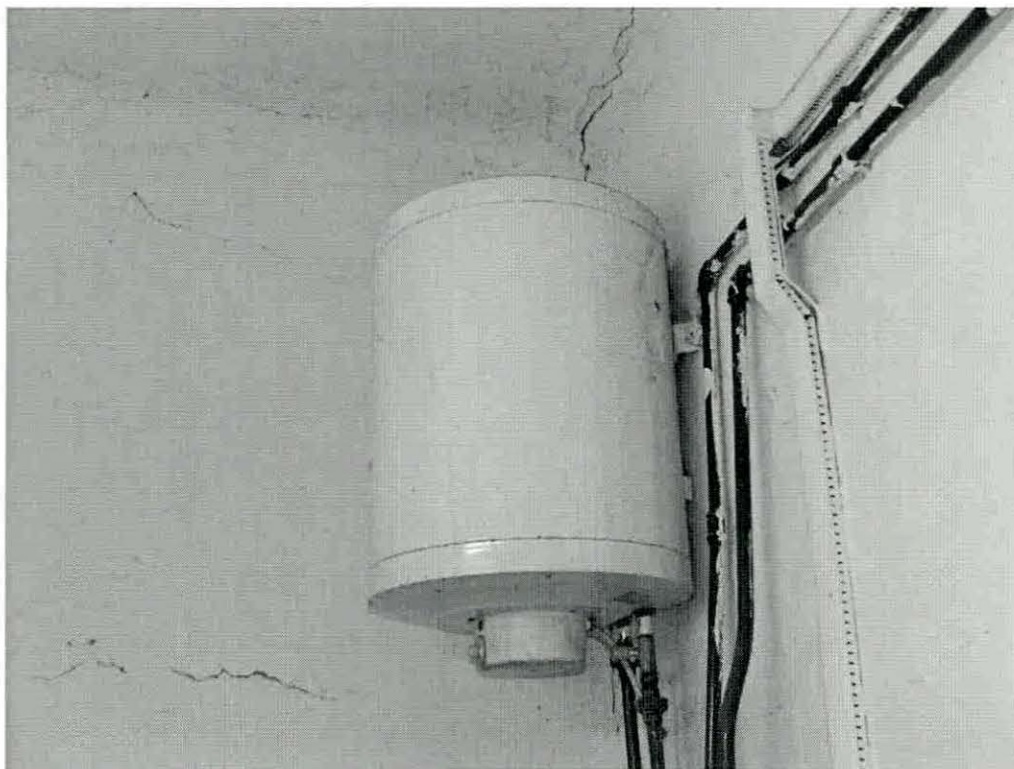
A helyiség:





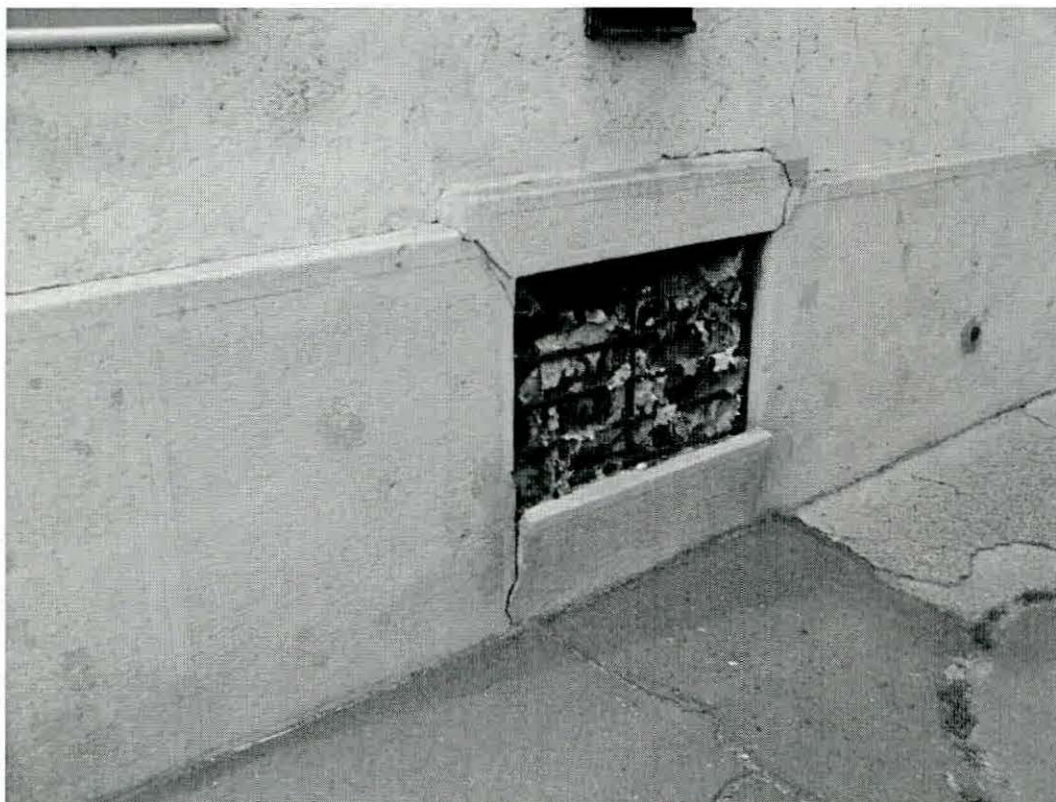






pince:





INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 44. földszint 2. sz. alatti, 82316/0/A/2
helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő üzlethelyiség ingatlanról



Készítette:

a

 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2019. június

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének bemutatása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.4.	Az üzlethelyiség 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, Pestújhelyi út 44.
földszint 2.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 82316/0/A/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, eladási
ajánlat céljára

A megállapított érték:

**24.890.000,-Ft azaz Huszonnégymillió-
nyolcszázkilencvenezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2019. június 20.

Az értékelés fordulónapja: 2019. június 24.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

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. 82316/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Pestújhelyi út 44. szám földszint 2. ajtó alatti, önkormányzati tulajdonban levő földszinti üzlethelyiség ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Pestújhely részén, a Pestújhelyi út és a Neptun utca sarkán, kertvárosias környezetben helyezkedik el, a Neptun utca túloldalán a volt Észak-pesti kórház tömbje található. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Pestújhelyi úton (124), a Drégelyvár utcában (7, 7E, 8E, 108E, 133E, 277) és a Kolozsvár utcában (5, 62, 69) az autóbusz és villamos megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan a lakóház földszintjén található, utcai bejáratú. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Pestújhelyi út ezen szakaszán átlagos közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kisvárosi környezetben, teljesen sík területen található. téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek alapterülete 740 m².

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon található épület a telken U alakban járdavonalra, oldalhatárra és hátsó telekhatárra épült vélhetően az 1900-as években. Az épület földszintes, magastetős, téglafalazatú, részben alápincézett. Hagyományos hosszföfalas téglafalazattal épült, téglakő sávalapozással. A pince felett poroszüveg boltozat, a zárófödém borított gerendás fa födém alulról deszkaborítással, nádpallóval és vakolva. A tetőszerkezet az utcafronton kétállószerű fa szerkezetű nyeregtető, cserép fedéssel, az udvari fronton félnyereg tető. Vélhetően víz- és talajpára elleni szigetelés az alapozáskor nem készült, a falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Az épület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Pestújhelyi út 44. földszint 2.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 82316/0/A/2

tulajdoni hányada: 402/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: üzlethelyiség

övezeti besorolása: Lke-1/HZ-2

a telek területe: 740 m²

tulajdoni hányadra eső telekterület:

297,5 m²

ingatlan alapterülete: 84 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

használója: Rákospalota, Pestújhely és Újpalota Helytörténeti Gyűjteménye (raktár)

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

4.2.4. Az üzlethelyiség bemutatása

Az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség ingatlan az épület sarkán található, utcai bejáratú utcai és udvari tájolású magasföldszinti üzlethelyiség. Három fő helyiségből és mellék helyiségből áll az ingatlan (üzlet, raktár, előtér, iroda, előtér + WC, pincelejáró), egyszerű alaprajzi elrendezésű. Belülről megközelíthető pincei tároló tartozik hozzá. Az ingatlan hasznos alapterülete összesen: 30,25 m². kerekítve: **84 m²**, a pince területe: 21,30 m².

A falak a helyiségekben vakoltak, mészfestettek, a vizes helyiségben részben csempével fedettek. A padozaton a helyiségekben PVC, a vizes helyiségben mázas kerámia, a burkolatok lehasznált, felújítandó, cserélendő állapotúak. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, cserélendő állapotban. A pincei falakon felszívódó falnedvesedés, salétromosodás, vakolathullás tapasztalható. Jelenleg elektromos áram élő közműbekötéssel rendelkezik, vezetékes gáz, elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezett az üzlethelyiség, fűtése parapet gázkonvektorral történt, a melegvíz ellátás villanybojlerrel. Az ingatlan felújítást igényel, leromlott állapotú. Jelenleg a Rákospalota, Pestújhely és Újpalota Helytörténeti Gyűjteménye raktározási célra használja.

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 üzlethelyiség leromlott, állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

A vizsgált ingatlanok mind üzlethelyiségek a XV. kerület környező 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. Tátika utca	52	423	0	-10	381
Bp. XV. Rákos út	68	353	0	-10	318
Bp. XV. Illyés Gyula utca	37	541	0	-10	487
<i>Átlag:</i>					395

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

Az alapár: 395 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező üzlethelyiség leromlott, állapotú, burkolatai, nyílászárói, közművezetékei teljes cserét igényelnek.

az épület és a helyiség műszaki állapota -25 %

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -25 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$84 \text{ m}^2 \times 395.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,75 = 24.885.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve: **24.890.000,- Ft** azaz **Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

24.890.000,- Ft azaz **Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Pestújhelyi út 44. földszint 2. szám alatti 82316/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke tehát:

24.890.000,-Ft azaz Huszonnégymillió-nyolcszázkilencvenezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2019. június 24.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

dr. Erdélyi-Kincses Andrea
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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/21 2012/2019
2019.06.21

BUDAPEST XV.KER.

Béltérület 82316/0/A/2 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV.KER. Pestújhelyi út 44. Földszint. ajtó:2. *Felülvizsgálat alá

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személy hányad	tulajdoni form.
Üzlethelyiség	84	0 0	402/1000	Önkormánylat
Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.03.18				

2. bejegyző határozat: 20549/1985/1985.05.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott használati jogok.

I R E S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I I R E S Z

NEH 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

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320190621090633Ar2tUzmgIwJr-102545789-1...> 2019.06.21.

térkép:



Környezet:



A helyiség bejárata:



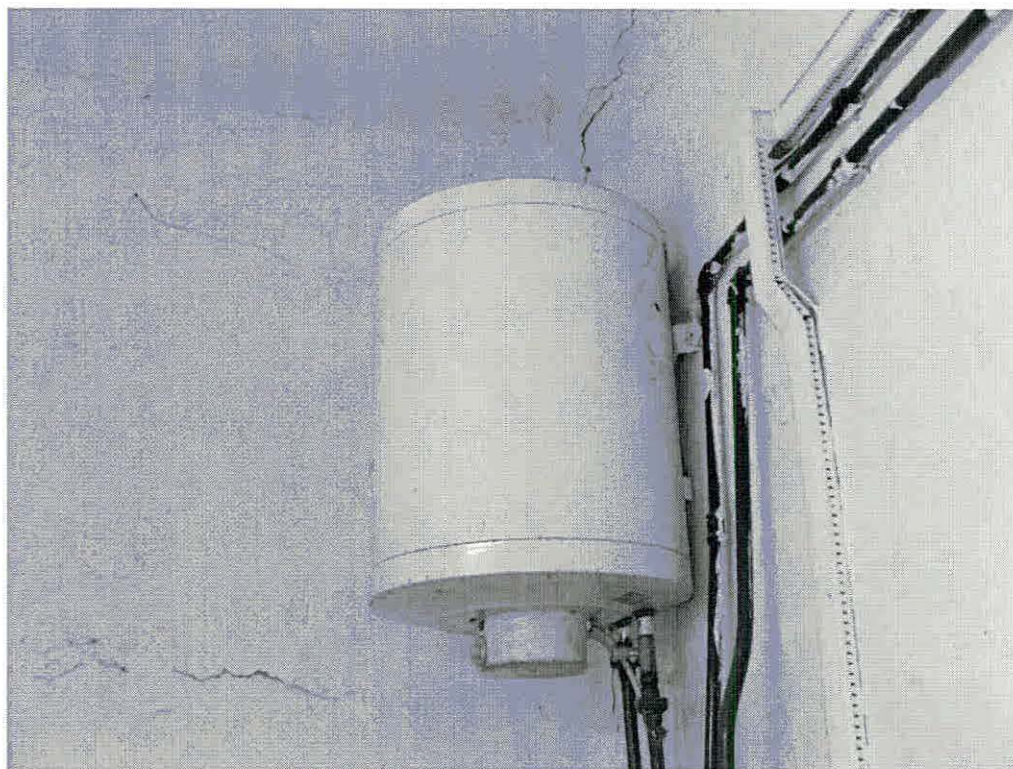
A helyiség:



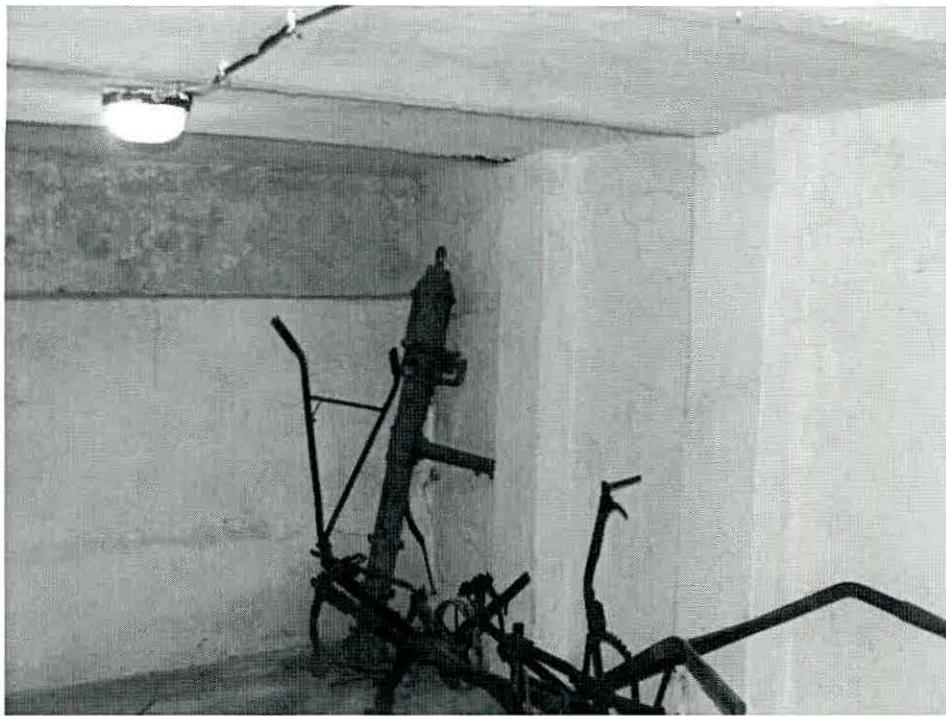


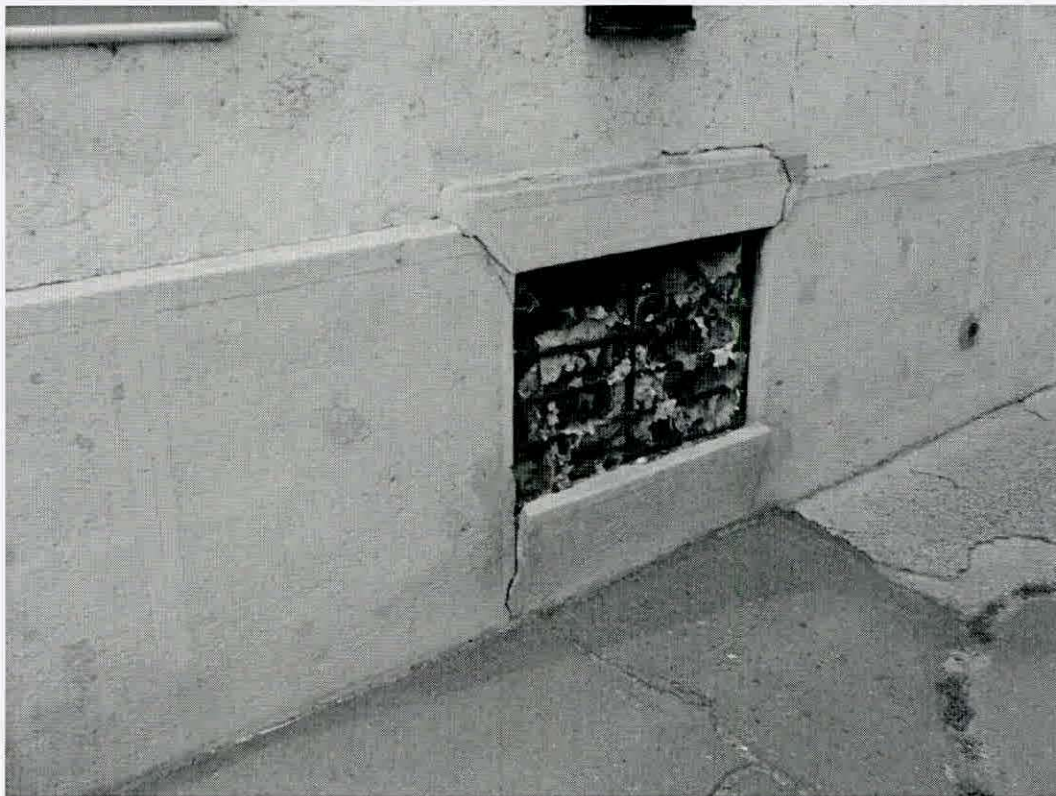






pince:





ingatlan.com

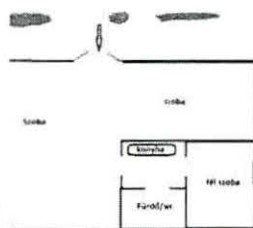
A legtöbb ingatlan egy helyről

2019.04.21.

Komondi Edit ingatlanreferens

(City Centrum Ingatlaniroda)

AZ 28827683



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos
Vételár	22 M Ft		üzlethelyiség
Alapterület	52 m ²	Építés éve	1950 előtt
	Budapest, 15. kerület,	Épület szintjei	3
Cím	(Rákospalota), Tátika utca 8	Minimum bérelhető terület	nincs megadva

XV. kerület kertvárosi részen, közel a Mézeskalács térhez és a Kolozsvár utcához, mégis csendes parkos környezetben található az ingatlan, a Tátika utcában.

Felújítandó!

De, ár-érték arányban kiváló vétel lehet, amennyiben:

- üzlethelyiséget

- irodát keres?!

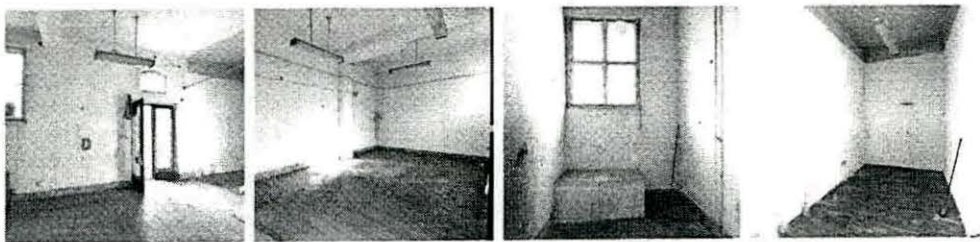
vagy kiadható lakást vásárolna, akár 2 kisebb, belső két szintes! garzont is kialakíthat belőle!

Víz, gáz, csatorna van az ingatlanban.

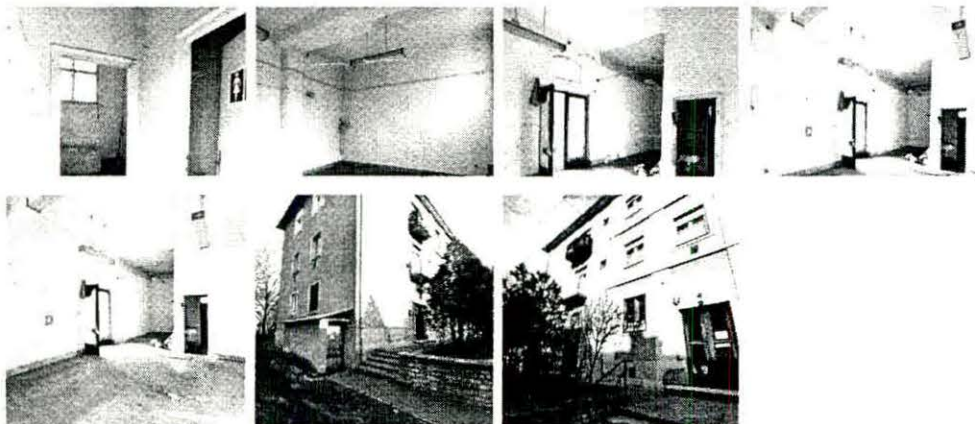
Igény esetén, az épület alatt található 50-60 nm-es pince is bérelhető hozzá a háztól (külön bejáráttal és leválasztott!)

További kérdésekkel, megtekintéssel kapcsolatban, állok rendelkezésére a hét minden napján!
Komondi Edit

IÁ: 22 millió Ft



423 EFG/m²



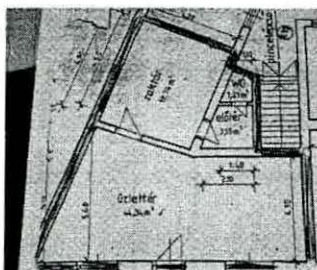
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+tatika+utca+8/28227683](https://www.ingatlan.com/ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+tatika+utca+8/28227683)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

(Homeland)

2019. 04. 01.

Az - 27897365



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos
Vételár	23.99 M Ft	Építés éve	üzlethelyiség
Alapterület	68 m ²	Épület szintjei	1950-1980 között
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Rákos út	Akadálymentesített	földszintes
		Légkondicionáló	nem
		Minimum bérelhető terület	van
			nincs megadva

ÁR LESZÁLLÍTÁS MÉG 7 NAPIG!!!!

SAJÁT VÁLLALKOZÁSBA KEZDENE? DE NEM TUDJA MERRE INDULJON? BEVEZETETT ÉLELMISZER JELLEGŰ VEGYES KISKERESKEDÉS, ÖNÁLLÓ KERTTEL és KOCSIBEÁLLÓVAL , AKÁR CÉGGEL EGYÜTT ELADÓ!!!!

Eladó XV. kerületben, Rákospalotán a forgalmas /üzleti szempontból/ Rákos úton egy 35 éve bevezetett és sikeresen működő élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedésű üzlet. Az üzlet NAGY LÉTSZÁMÚ VEVŐKÖRREL és BESZÁLLÍTÓI KÖRREL RENDELKEZIK. Az ingatlan UTCA FRONTI, tehát könnyen megközelíthető. A környéken a parkolás ingyenes/ mindig van szabad hely/ ezért az ide érkező vevők kényelmesen vásárolhatnak.

Az üzletbe belépve a tágas közel 45m²-es eladó térbe érkezünk, és innen tudjuk megközelíteni a többi mellékhelyiséget, mint raktár /20m²/, toalett és a konyha /4m²/ . Az üzletben 8 állású kamerarendszer működik ami a vételár részét képezi. Az üzlet összközműves, a meleget a központi kazán biztosítja, a nyári melegben pedig a klíma ad enyhülést. A közös költség 26000 ft, amely magába foglalja a víz és csatorna használati díjat illetve a szemét szállítást. Az üzlethez 25m²-es pince, illetve saját kert rész tartozik aminek használati engedélye van.

Amennyiben felkeltettem az érdeklődését, hívjon akár hétvégén is, és megmutatom ezt a remek üzleti lehetőséget.

AKCIÓSAN CSAK PÁR NAPIG ELÉRHETŐ!!!!

irányár: 23,99Mft

353 Eft/m²



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+uzlethelyiseq/utcai-bejaratos-uzlethelyiseq/budapest+15+kerulet+rakos+ut/27897365](https://wwwingatlan.com/ker/elado+uzlethelyiseq/utcai-bejaratos-uzlethelyiseq/budapest+15+kerulet+rakos+ut/27897365)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com
 A legteljesebb ingatlan- és ingatlanügyi tájékoztató

2019.04.01.

Gombkötő Péter ingatlanreferens
 (Mizu Ingatlan)

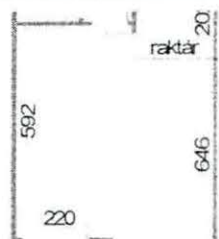
MIZU
 INGATLAN

AZ 28765769



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség
Vételár	20 M Ft	Építés éve	1981-2000 között
Alapterület	37 m ²	Épület szintjei	4
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Illyés Gyula utca	Légkondicionáló	van
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Rákospalotán az Illyés Gyula utcában eladó egy utcai bejáratos üzlethelyiség. Az üzlethelyiség 37 nm-es, amiből 30 nm az eladótér, 4 nm a raktár és 2,5 nm a wc, mosdó és annak előtere. Fűtése cirkó, a helyiségben klíma is van. Közös költség 4.800 Ft. Jelenleg az üzletben bérlő van, aki szívesen maradna. Az épület rendezett. Buszmegálló a ház előtt.



Tipp: Ha a hirdetés félvezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xy/ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+illyes+gyula+utca/28765769](http://www.ingatlan.com/ker/elado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/budapest+15+kerulet+illyes+gyula+utca/28765769)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

541 E Ft/m²