

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. és 47. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2021. évi költségvetés teljesítéséhez szükségessé vált egyes, nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzat tulajdonú üzleti célú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A cél teljesítése érdekében az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot.

Az alábbi jellemzőkkel azonosított, **értékesítésre javasolt Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. és Eötvös utca 47. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok együttes értéke 169.250.000,- Ft. Könyvszerinti értéke: 38.908.385,- Ft** (ebből: 37.250.436,- telek és 1.657.949,- épület)

### 1. Eötvös utca 45. szám alatti üzem és gépház

Az ingatlanon a nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban, egy lakás, egy üzem, és egy gépház található. Jelen előterjesztésben az üzem és a gépház, valamint a hozzájuk tartozó földterület értékesítésére teszek javaslatot.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. földszint alatti, üzem megnevezésű, 656 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: üzem) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. földszint alatti, gépház megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: gépház) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok (üzem és gépház) Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, az Eötvös utca középső szakaszán, a Rádda Barnen utca és a Dobó utca között, kertvárosias környezetben helyezkednek el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. 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 parkolási lehetőség biztosított.



## Összefoglaló a Budapest XV. Eötvös utca 45. szám alatti ingatlanról

### Ingatlan tulajdoni viszonya, jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Elidegenítésre javasolt ingatlanok önkormányzati tulajdonhányada	779/1029, 34/1029
Megnevezés	nem lakáscélú helyiség
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	2/0
Önkormányzati tulajdonhányad az ingatlanon	878/1029
Elidegenítésre kijelölt tulajdonhányad az ingatlanon	813/1029
Telek területe	1184 m <sup>2</sup>
Építés éve	1910
Épület szintjei	alápincézett, egy emeletes
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
Az ingatlan Társasház tulajdont alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak <b>elővásárlási joguk nincs.</b>	

### Eötvös utca 45. földszint alatti üzem paraméterei

#### Az üzem tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87382/0/A/5
Cím	Budapest XV. Eötvös utca 45. fszt.
Megnevezés	üzem ingatlan
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Üzem területe	656 m <sup>2</sup>
Típus	téglapilléres ill. betonpilléres szerkezetű
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható a telken, de -vezetékes gáz jelenleg nincs élő bekötés -elektromos áram jelenleg nincs élő bekötés -víz- és csatorna jelenleg nincs élő bekötés
Állapot	Teljes felújítása, új funkciójának megfelelő kialakítása szükséges
Parkolás	közterületen

Az üzem, önálló albetétként az udvaron helyezkedik el, pincei, földszinti és emeleti szinten található, a ház kapuján, vagy a szomszédos telken keresztül közelíthető meg. A pincésinti helyiségek alapterülete: 136 m<sup>2</sup>, a földszinti: 300 m<sup>2</sup>, az emeleti 220 m<sup>2</sup>. A földszinti és emeleti helyiségek között kis alapterületű, és nagyméretű egyaránt található, a helyiségcsoportok jól alakíthatóak. (Izd. 1. sz. melléklet) Az épületrész évek óta üresen áll, teljesen kiürített, és leromlott állapotú. Semmilyen berendezési tárgy nincs benne.

#### Az üzem pénzügyi paraméterei

Üzem forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	88.840.000 Ft áfamentes
Nem lakáscélú helyiségekhez tartozó földterület könyvszerinti érték összesen	17.862.936
Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	17.115.901
Az épület könyvszerinti értéke:	209.884

A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 25.**

## Eötvös utca 45. földszint alatti gépház paramétere

### A gépház tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87382/0/A/6
Cím	Budapest XV. Eötvös utca 45. fszt.
Megnevezés	gépház ingatlan
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Gépház területe	34 m <sup>2</sup>
Típus	betongerendás, téglabetétes ill. sík vb. födémek
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható a telken, de jelenleg nincs élő bekötés
Állapot	felújítandó
Parkolás	közterületen

A gépház különálló épület, de funkcióját tekintve szerves része a társasház ingatlanban található 656 m<sup>2</sup>-es üzem megnevezésű ingatlannak. Az épület földszintes, járható, lapostetős, három gépterem helyiséget tartalmazó építmény.

### A gépház pénzügyi paramétere

Gépház forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	5.810.000 Ft áfamentes
Nem lakáscélú helyiségekhez tartozó földterület könyvszerinti érték összesen	17.862.936
Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	747.035
Az épület könyvszerinti értéke:	497.336

A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 25.**

## Üzem és gépház együttes szakvéleményei

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - <i>mind az üzem, mind a gépház rendkívül leromlott állagú.</i>	
<b>Főépítész nyilatkozata</b>	
<i>A műhely telken belüli elhelyezkedése, a meglévő egyéb rendeltetések száma számunkra nem ismert. Amennyiben építési helyen kívül van, azt bővíteni nem, csak felújítani lehet. A telken <b>maximum 6 rendeltetési egység</b> létesíthető. <b>Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.</b></i>	

## 2. Eötvös utca 47. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, 1175 m<sup>2</sup> telek és 398 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: műhely) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. Az ingatlanon egy műhely található. Jelen előterjesztésben a teljes ingatlan elidegenítésére tesz javaslatot.

Az Eötvös utca 47. szám alatt lévő ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, az Eötvös utca középső szakaszán, a Rádda Barnen utca és a Dobó utca között, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. 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 parkolási lehetőség biztosított.

#### Ingatlan tulajdoni viszonya, jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	önálló ingatlan
Önkormányzati tulajdonhányad	1/1
Megnevezés	kivett műhely, udvar
Műhely területe	398 m <sup>2</sup>
Telek területe	1175 m <sup>2</sup>
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati tulajdonhányad az ingatlanon	1/1
Elidegenítésre kijelölt tulajdonhányad az ingatlanon	1/1
Építés éve	1950-60
Épület szintjei	földszintes, alápincézetlen
Épületek száma	2 (műhely + raktár)
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	Miután a közműbekötések mind a szomszédos ingatlanon voltak, az értékelés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik közműbekötéssel. Az utcában minden közmű megtalálható.
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1
Állapot	Felújítandó
Parkolás	közterületen és telken belül

#### A műhely pénzügyi paraméterei

Műhely forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	74.600.000 Ft áfamentes
Nem lakáscélú helyiségekhez tartozó földterület könyvszerinti érték összesen	19.387.500,-Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	19.387.500,- Ft
Az épület könyvszerinti értéke:	950.729,- Ft

A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. augusztus 25.**

#### PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert

- az épület több éve üresen áll,
- az épület állapota rendkívül leromlott, bontandó,
- a tető egy része megroggyant, több helyen tapasztalható beázás

#### Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. Az épület építési helyen kívül, a hátsókertben helyezkedik el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló térinformatikai adatok alapján az épület bruttó nagysága 472 m<sup>2</sup>, mely eltér a táblázatban feltüntetett értéktől, javasolt ennek ellenőrzése. Az építési övezetben alapvetően a lakófunkció preferált. A telken lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység nem végezhető. **Az ingatlan elidegenítését javaslom.**



### **3. Összefoglaló az Eötvös utca 45-47. szám alatti ingatlanokról**

Az Eötvös utca 45. szám alatt lévő üzem és gépház a ház kapuján keresztül, vagy a szomszédos telken (Eötvös utca 47.) keresztül közelíthető meg, évek óta üresen állnak, teljesen kiürítettek, és leromlott, bontandó állagúak. Az Eötvös u. 47. szám alatti műhely tetőszerkezetének egy része megrogyant, több helyen beázik. Semmilyen berendezési tárgy nincs bennük. Teljes felújításuk, új funkciójuknak megfelelő kialakítása szükséges. Valamennyi közmű megtalálható az Eötvös utca 45. szám alatti üzem megnevezésű épületben, de jelenleg élő közműösszeköttetés nincs.

A gépház ingatlan különálló épület, de funkcióját tekintve szerves része a társasházban található üzem megnevezésű ingatlannak.

**Fentiek figyelembevételével javasolt az Eötvös utca 45. szám alatti két önálló albetéttel rendelkező üres helyiség ingatlan és az Eötvös utca 47. szám alatti (teljes) ingatlan, a hozzájuk tartozó telekrésszel együtti, pályázat útján történő együttes elidegenítése. A három helyrajzszámom szereplő ingatlanok együttes területe: 1865 m<sup>2</sup>.**

Az együttes elidegenítés mellett szól továbbá, hogy az üzemhez való bejutást a társasház lakásainak bejáratát elkerülve biztosítani lehet, valamint a parkolás, rakodás is az Eötvös utca 47. szám alatti telken valósulhat meg.

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 mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatár feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

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

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 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 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 ingatlanok együttes elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, 169.250.000,- Ft áfamentes induló forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2021. szeptember „16.”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

#### 1. Melléletek:

1. számú melléklet: Eötvös utca 45. üzem tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Eötvös utca 45. üzem PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés
3. számú melléklet: Eötvös utca 45. gépház tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
4. számú melléklet: Eötvös utca 45. gépház PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés
5. számú melléklet: Eötvös utca 45. üzem és gépház PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Eötvös utca 47. műhely tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
7. számú melléklet: Eötvös utca 47. műhely PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
8. számú melléklet: Eötvös utca 47. műhely PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés

#### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. szeptember ...

Aláírás:.....

#### 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

Kerületfejlesztési Bizottság

#### 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2021. szeptember 15

Aláírás:.....

#### 5. Jegyzői láttamozás:

2021. szeptember 15

Aláírás:.....

#### 6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

#### 7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.



## Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, üzem megnevezésű, összesen 656 m<sup>2</sup>, 779/1029 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, és a Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, gépház megnevezésű, összesen 34 m<sup>2</sup>, 34/1029 önkormányzati tulajdonú per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, valamint a Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, összesen 1175 m<sup>2</sup> telek, 398 m<sup>2</sup> felépítmény ingatlan-vagyonelemek tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlanokat forgalomképes vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba átvezeti.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. szeptember 30. (elfogadásra)

2021. október 30. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

2. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, üzem megnevezésű, összesen 656 m<sup>2</sup>, 779/1029 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, és a Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, gépház megnevezésű, összesen 34 m<sup>2</sup>, 34/1029 önkormányzati tulajdonú per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, valamint a Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, összesen 1175 m<sup>2</sup> telek, 398 m<sup>2</sup> felépítmény per-, teher- és igénymentes ingatlant együttesen 169.250.000,- Ft, azaz százhatvankilencmillió-kettőszázötvenezer 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. szeptember 30. (döntésre)

2021. november 15. (az árverés lebonyolítására)

2022. január 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

**Jogszabályi hivatkozások:**

- a nemzeti vagyonról 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, 8. § a) pont, 15. §;

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**



Képviselői Csoportnak  
leadva:

2021. SZEPTEMBER 1. napján



Átvette:.....

.....

felülvizsgálatra érkezett:.....



2021. SZEPTEMBER 15. napján  
..... hó .....-n

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

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: 8000004/228244/2021

2021.07.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87382/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 45. földszint. ajtó:- "felülvizsgálat alatt

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzem	656	0 0	779/1029	önkormányzati

Bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

1. Bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (35 helyiségből álló üzem helyiség,  
a hozzá tartozó külső raktárral, padlásterekkel).

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41819/1/2003/03.01.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Eötvös utca 45	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jelle: B	lépcsőház: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:		asztalos műhely	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Műhelyek	12512
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	656
B 06		közös tulajdoni hányada:	779 / 1029	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		779 / 1029	
B 08	A helyiség forgalomképesége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	1
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	440
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	1
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	55
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	161
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	656
B 14	Közműellátottság:		villany	1
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Nincs	1
B 16	Fűtési mód:		távfűtés	2
B 17	Melegvíz ellátottság:			<input type="text"/>

\* 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	2013	3 290 101
B 19	Becsült érték	2013	76 784 454
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, <input type="text"/> 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

A/5

## A nem lakás célú helyiség értékvaltozásai

	Megnevezés	év	értékvaltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 3 290 101	3 290 101
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 13 147	3 303 248
B 18.3	Bruttó érték változás	2013	- 13 147	3 290 101

Adatrögzítés:

Adatellenörzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám:

87382

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

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:	Eötvös utca 45	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület	1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1184
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 : <input type="text"/>	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség	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

I 17	Jelzálog és járuléki erejű jog	<input type="text"/> / <input type="text"/>	2004
------	--------------------------------	---	------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám:

87382

/

## 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			
	Forgalomképes	2019		24 034 802
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		127 390 494
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:





lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

Sorszám: 1

## A földterület adatai

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1184
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		66.0
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	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 673 064
F 18	Becsült érték	2019	21 209 064

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

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	+ 19 536 000	19 536 000
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 17 862 936	1 673 064

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

Sorszám: 2

## A földterület adatai

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 <sup>2</sup> : <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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		66.0
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	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	17 862 936
F 18	Becsült érték	2019	17 862 936

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 17 862 936	17 862 936

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. sz. alatti, 87382/0/A/5 helyrajzi számú  
önkormányzati tulajdonban levő földszint + emelet + pinceszinten található  
üzem megnevezésű ingatlanról**



Készítette:

a

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

**1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.**

---

**Budapest, 2021. augusztus**

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>



## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. földszint  
+ emelet + pincszint

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87382/0/A/5

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**88.840.000,-Ft azaz Nyolcvannyolcmillió-  
nyolcszáznegyvenezer forint..**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. július 9.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. augusztus 25.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodó  
01167/1992

### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87382/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Eötvös utca 45. földszint + emelet + pinceszinti, önkormányzati tulajdonban levő üzem megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete 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 Újfalva részén, az Eötvös utca középső szakaszán, a Rádda Barnen utca és a Dobó utca között, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. 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 parkolási lehetőség biztosított. Az Eötvös utcában (25, 125) a sarkon, az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296) és a Rákos úton (5) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan vegyes funkciójú társasházban található földszint + emelet + pinceszinti üzem megnevezésű ingatlan. Közvetlen közelében kertés, földszintes lakóépületek találhatóak. Az Eötvös utca ezen szakaszán kismértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti 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 téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 1184 m<sup>2</sup>

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon levő alapincézett egy emeletes, 4 lakást 2 helyiséget (üzem és gépház) tartalmazó épület zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1910-ben. A műhelyépület az évek során többször lett bővítve, eredetileg földszintes épületszárny volt. Az épület hagyományos téglalap építésű egy emeletes, részben alapincézett, magastetős U alakú vegyes funkciójú épület. Alapozása téglalap - kő sávalap, a talajvíz-, talajpára elleni szigetelés előregedett. A felmenő falazat a lakóépület részen (utcafronton) hosszfőfalas rendszerben, téglából épült, a műhely téglapilléres ill. betonpilléres szerkezetű. A 3. és 4. sz. lakás felett (felette üres padlástér) zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. Az 1. és 2. sz. lakás felett (felette emeleti irodák) poroszsüveg boltozatú. a műhely részek födémei betongerendás, téglabetétes ill. sík vb. födéme. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton bakdúcós félnyereg tető, cserép és hullámpala fedéssel. Az műhelyépület részben alapincézett. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.



### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Eötvös utca 45.  
földszint + emelet + pinceszint

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87382/0/A/5

tulajdoni hányada: 779/1029

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: üzem

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterületek  
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 1184 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

896,3 m<sup>2</sup>

alapterülete: 656 m<sup>2</sup>

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

### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület udvarában pincei, földszinti és emeleti szinten található, a ház kapuján keresztül, vagy a szomszédos telken keresztül közelíthető meg. A pincszinti helyiségek alapterülete: 136 m<sup>2</sup>, a földszinti: 300 m<sup>2</sup>, az emeleti 220 m<sup>2</sup>. A földszinti és emeleti helyiségek között kis alapterületű, és nagyméretű egyaránt található, a helyiségcsoportok jól alakíthatóak. Az épületrész évek óta üresen áll, teljesen kiürített, és leromlott állagú. Semmilyen berendezési tárgy nincs benne. Teljes felújítása, új funkciójának megfelelő kialakítása szükséges. Valamennyi közmű megtalálható az épületben, de jelenleg élő közműbekötés nincs.

## **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 üzem megnevezésű ingatlan leromlott állapotú, teljes felújítást igényel. Hasonló ingatlanok forgalma a környéken nem létezik, ezért kényszerűségből használatba vehető telephely ingatlanokat kerestem a tágabb környezetben.

## Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind telephelyek Budapest külső kerületeiből.

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Rákospalota-Kertváros	235	319	0	-10	287
Bp. XVI. Sashalom	460	113	0	-10	102
Bp. IV. Irányi Dániel utca	788	240	0	-10	216
Bp. XVI. Rákosszentmihály	411	219	0	-10	197
<i>Átlag:</i>					<b>201</b>

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

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

Az alapár: 201 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

▲ az ingatlan műszaki állapota: -15 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -15%**



A forgalmi érték kiszámítása:

a hasznos alapterület számításakor a földszinti és emeleti helyiségeket vettem figyelembe.

$$520 \text{ m}^2 \times 201.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 88.842.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **88.840.000,- Ft** azaz Nyolcvannyolcmillió-nyolcszáznegyvenezer forint.

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**88.840.000,- Ft** azaz Nyolcvannyolcmillió-nyolcszáznegyvenezer forint.

A Bp. XV. Eötvös utca 45. szám alatti 87382/0/A/5 helyrajzi számú  
üzem ingatlan értéke tehát:

**88.840.000,-Ft** azaz Nyolcvannyolcmillió-nyolcszáznegyvenezer 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. augusztus 25.**

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/228244/2021

2021.07.16

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87382/0/A/5 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 45. földszint. ajtó:- "Felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzem	656	0 0	779/1029	önkormányzat
------	-----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

1. bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (35 helyiségből álló üzem helyiség, a hozzá tartozó külső raktárral, padlásterekkel).

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41819/1/2003/03.01.16

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

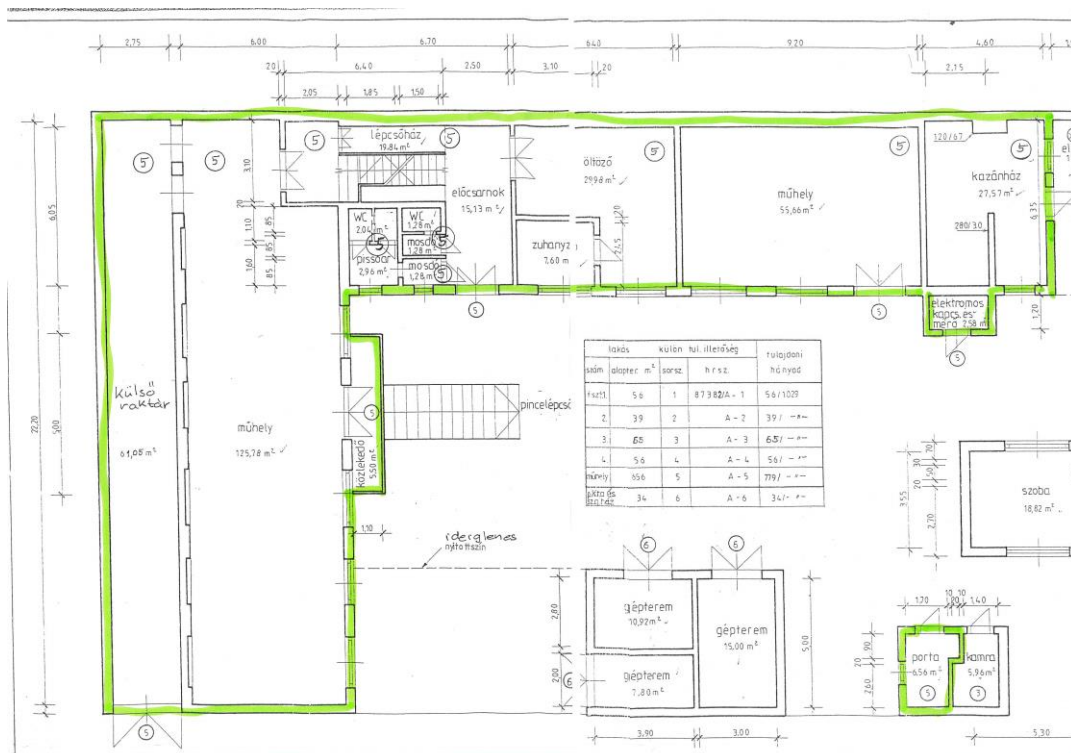
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210716101112rq-130441474-1-130441483....> 2021.07.16.

térkép:

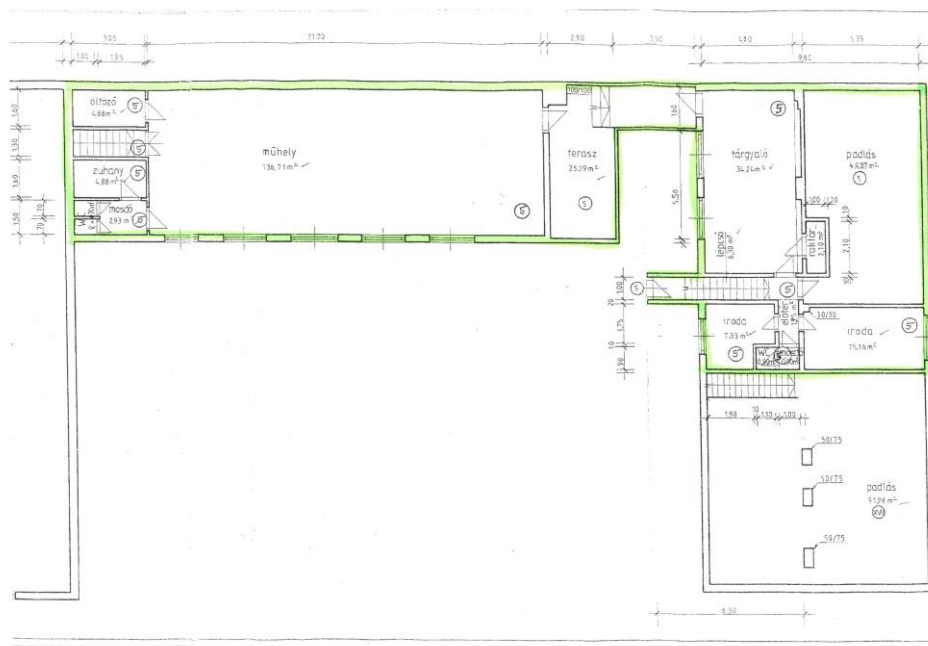


Földszinti alaprajz:

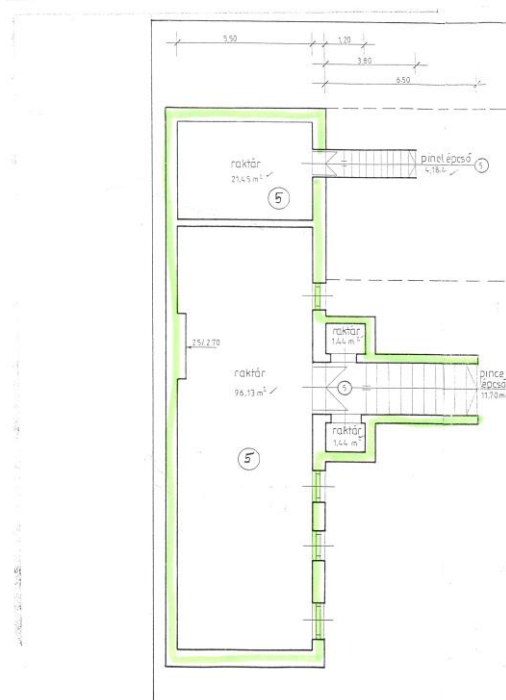




Emeleti alaprajz:



Pinceszinti alaprajz:



**Környezet:**



**Az épület bejárata:**



Az üzem:









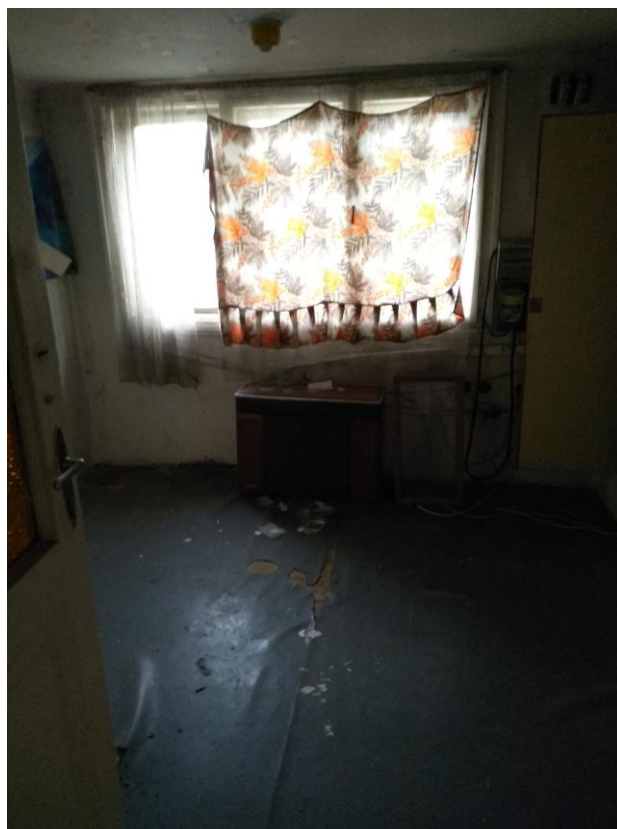




Emeleti irodák:















Földszinti és emeleti műhely:

















Pincei raktárak:







a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 80 00004/228249/2021

2021.07.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87382/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 45. földszint. ajtó:- "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
gépház	34	0 0	34/1029	önkormányzati

Bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

1. bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (3 helyiségből álló egyéb helyiség - gépház -).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41819/1/2003/03.01.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

A/6

Jogi rendezettsége: Rendezetlen, tulajdonba bekerült

3

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Eötvös utca 45	
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: B	lépcsőház:	Földszint
B 03	A helyiség megnevezése:		gépház	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmény 24209	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	34
B 06		közös tulajdoni hányada:	34 / 1029	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		34 / 1029	
B 08	A helyiség forgalomképesége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	3
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	33.7
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	33.7
B 14	Közműellátottság:		villany	1
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Nincs	1
B 16	Fűtési mód:		nincs	1
B 17	Melegvíz ellátottság:		Nincs	1

\* 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	2015	789 276
B 19	Becsült érték	2015	1 745 968
B 20	Állagmutató		

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

A/6

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2015	+ 789 276	789 276

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám:

87382

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási adatak

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:	Eötvös utca 45	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	1184
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 :	2
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

I 17	Jelzálog és járuléki erejű jog		/	2004
------	--------------------------------	--	---	------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám:

87382

/

## 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			
	Forgalomképes	2019		24 034 802
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		127 390 494
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

Sorszám: 1

## A földterület adatai

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 <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1184
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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		66.0
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	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	1 673 064
F 18	Becsült érték	2019	21 209 064

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

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	+ 19 536 000	19 536 000
F 17.3	Bruttó érték változás	2019	- 17 862 936	1 673 064

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

Sorszám: 2

## A földterület adatai

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 <sup>2</sup> : <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:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		66.0
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	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2019	17 862 936
F 18	Becsült érték	2019	17 862 936

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 63

Helyrajzi szám: 87382

Sorszám: 2

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2019	+ 17 862 936	17 862 936

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. sz. alatti, 87382/0/A/6 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő földszinti gépház megnevezésű ingatlanról**



**Készítette:**

a

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

**1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.**

---

**Budapest, 2021. augusztus**

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>



## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. földszint

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 87382/0/A/6

**Az értékelés célja:** Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

**5.810.000,-Ft azaz Ötmillió-nyolcszázötzezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. július 9.

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. augusztus 25.

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyongazdálkodó  
01167/1992

### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87382/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Eötvös utca 45. földszinti, önkormányzati tulajdonban levő gépház megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, valamint a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testületének, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete 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 Újfalva részén, az Eötvös utca középső szakaszán, a Rádda Barnen utca és a Dobó utca között, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. 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 parkolási lehetőség biztosított. Az Eötvös utcában (25, 125) a sarkon, az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296) és a Rákos úton (5) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan vegyes funkciójú társasházban található földszint + emelet + pinceszinti üzem megnevezésű ingatlan. Közvetlen közelében kertés, földszintes lakóépületek találhatóak. Az Eötvös utca ezen szakaszán kismértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti 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 téglalap alakú, utcafrontja megfelelő szélességű. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 1184 m<sup>2</sup>

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

Az ingatlanon levő alapincézett egy emeletes, 4 lakást 2 helyiséget (üzem és gépház) tartalmazó épület zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1910-ben. A műhelyépület az évek során többször lett bővítve, eredetileg földszintes épületszárny volt. Az épület hagyományos téglalap alakú építésű egy emeletes, részben alapincézett, magastetős U alakú vegyes funkciójú épület. Alapozása téglalap - kő sávalap, a talajvíz-, talajpára elleni szigetelés előregedett. A felmenő falazat a lakóépület részen (utcafronton) hosszfőfalas rendszerben, téglából épült, a műhely téglapilléres ill. betonpilléres szerkezetű. A 3. és 4. sz. lakás felett (felette üres padlástér) zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. Az 1. és 2. sz. lakás felett (felette emeleti irodák) poroszsüveg boltozatú. a műhely részek földemei betongerendás, téglabetétes ill. sík vb. födémek. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton bakdúcós félnyeregtető, cserép és hullámpala fedéssel. Az műhelyépület részben alapincézett. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Eötvös utca 45. földszint

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87382/0/A/6

tulajdoni hányada: 34/1029

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: gépház

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterületek hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 1184 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

39,1 m<sup>2</sup>

alapterülete: 34 m<sup>2</sup>

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

### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan különálló épület, de funkcióját tekintve szerves része a társasház ingatlanban található 656 m<sup>2</sup>-es üzem megnevezésű ingatlannak. Az épület földszintes, járható lapostetős, három gépterem helyiséget tartalmazó építmény. Az épület téglá függőleges teherhordó szerkezettel, alulbordás sík vb. födémmel épült. Állapota felújítandó.

## **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 gépház, és a kapcsolódó üzem megnevezésű ingatlan leromlott állapotú, teljes felújítást igényel. Hasonló ingatlanok forgalma a környéken nem létezik, ezért kényszerűségből használatba vehető telephely ingatlanokat kerestem a tágabb környezetben.



## Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind telephelyek Budapest külső kerületeiből.

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából*

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Rákospalota-Kertváros	235	319	0	-10	287
Bp. XVI. Sashalom	460	113	0	-10	102
Bp. IV. Irányi Dániel utca	788	240	0	-10	216
Bp. XVI. Rákosszentmihály	411	219	0	-10	197
<i>Átlag:</i>					<b>201</b>

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

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

Az alapár: 201 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

▲ az ingatlan műszaki állapota: -15 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -15%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$34 \text{ m}^2 \times 201.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 5.808.900,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **5.810.000,- Ft** azaz **Ötmillió-nyolcszázötvenezer forint.**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**5.810.000,- Ft** azaz **Ötmillió-nyolcszázötvenezer forint.**

A Bp. XV. Eötvös utca 45. szám alatti 87382/0/A/6 helyrajzi számú gépház ingatlan értéke tehát:

**5.810.000,-Ft azaz Ötmillió-nyolcszázötvenezer forint.**

## **6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- Az értékmeghatározást 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. augusztus 25.**

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/228249/2021

2021.07.16

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 87382/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 45. földszint. ajtó:- "Földvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	--------------	---------------	-----------------

gépház	34	0 0	34/1029	önkormányzati
--------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

1. bejegyző határozat: 41819/1/2003/03.01.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (3 helyiségből álló egyéb helyiség - gépház -).

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41819/1/2003/03.01.16

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

TULAJDONILAP 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

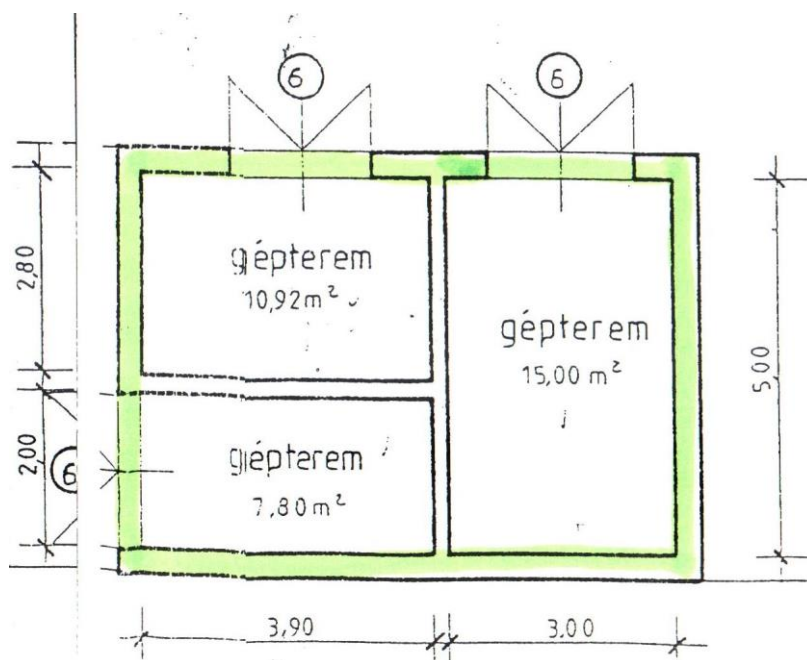
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210716101112rq-130441474-2-130441594....> 2021.07.16.

térkép:



Alaprajz:



Környezet:





Az épület bejárata:



Az üzem:















Gépház:







# 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.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**BUDAPEST**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanról)

Ingatlan címe: <b>Budapest XV. kerület</b>	<b>Eötvös utca 45. földszint</b>	Hrsz: <b>87382/0/A/5</b> <b>87382/0/A/6</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>üzem</b> <b>gépház</b>	<b>779/1029</b> <b>34/1029</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>	
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)</b>	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
<b>656 m<sup>2</sup></b> <b>34 m<sup>2</sup></b>			
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m <sup>2</sup> ]	
<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1184</b>	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>878/1029</b>

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

### Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon levő alapincézett egy emeletes, 4 lakást 2 helyiséget (üzem és gépház) tartalmazó épület zártosított beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1910-ben. A műhelyépület az évek során többször lett bővítve, eredetileg földszintes épületszárny volt. Az épület hagyományos téglalap alakú építésű egy emeletes, részben alapincézett, magastetős U alakú vegyes funkciójú épület. Alapozása téglalap - kő sávalap, a talajvíz-, talajpára elleni szigetelés előregedett. A felmenő falazat a lakóépület részen (utcafronton) hosszfőfalas rendszerben, téglából épült, a műhely téglapilléres ill. betonpilléres szerkezetű. A 3. és 4. sz. lakás felett (felette üres padlástér) zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel, alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. Az 1. és 2. sz. lakás

felett (felette emeleti irodák) poroszsüveg boltozatú. a műhely részek földemei betongerendás, téglabetétes ill. sík vb. födémek. A tetőszék az utcai fronton süllyesztett, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton bakdúcos félnyereg tető, cserép és hullámpala fedéssel. Az műhelyépület részben alapincézett. A falakon felszívódó falnedvedés tapasztalható.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület udvarában pincei, földszinti és emeleti szinten található, a ház kapuján keresztül, vagy a szomszédos telken keresztül közelíthető meg. A pinceszinti helyiségek alapterülete: 136 m<sup>2</sup>, a földszinti: 300 m<sup>2</sup>, az emeleti 220 m<sup>2</sup>. A földszinti és emeleti helyiségek között kis alapterületű, és nagyméretű egyaránt található, a helyiségcsoportok jól alakíthatóak. Az épületrész évek óta üresen áll, teljesen kiürített, és leromlott állagú. Semmilyen berendezési tárgy nincs benne. Teljes felújítása, új funkciójának megfelelő kialakítása szükséges. Valamennyi közmű megtalálható az épületben, de jelenleg élő közműbekötés nincs.

A gépház ingatlan különálló épület, de funkcióját tekintve szerves része a társasházban található 656 m<sup>2</sup>-es üzem megnevezésű ingatlannak. Az épület földszintes, járható lapostetős, három gépterem helyiséget tartalmazó építmény. Az épület téglafüggőleges teherhordó szerkezettel, alulbordás sík vb. födémmel épült. Állapota felújítandó.

**Fentiek figyelembevételével javasoljuk a két üres ingatlan pályázat útján történő értékesítését együtt a szomszédos ingatlannal, amelyen egy, az üzemhez tartozó csarnok található, és az üzemhez való bejutást a társasház lakásainak bejáratát elkerülve biztosítaná, valamint a parkolást, rakodást.**

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 6. melléklete

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: 8000004/229779/2021

2021.07.19

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 87383 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 47. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill.
- Kivett műhely, udvar	0	1175	0.00		

2. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST XV.KER. Belterület 97395 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 114079/1996/1996.05.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VEGE

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

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: Nincs

0

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Eötvös utca 47	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:		GLS, Kft.	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Műhelyek	12512
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		Nincs megadva!	
B 08	A helyiség forgalomképesége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	<input type="text"/>
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	22
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	1175
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	1175
B 14	Közműellátottság:		víz	3
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:		táv fűtés	2
B 17	Melegvíz ellátottság:		Nincs	1

\* 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		0
B 19	Becsült érték	2004	0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
------------	----	------------------------	--------------------------

Adatrögzítés:

Adatellenörzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.



lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: Nincs

0

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Eötvös utca 47
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/> ajtó: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:		GLS. Kft.
B 04	A helyiség rendeltetése:		<input type="text"/>
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		Nincs megadva!
B 08	A helyiség forgalomképessége:		<input type="text"/>
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db: <input type="text"/> 1
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 372
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db: <input type="text"/> 1
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 51.5
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db: <input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 423.5
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű <input type="text"/> 11
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		<input type="text"/>
B 16	Fűtési mód:		nincs <input type="text"/> 1
B 17	Melegvíz ellátottság:		<input type="text"/>

\* 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		<input type="text"/> 0
B 19	Becsült érték	2004	<input type="text"/> 0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, <input type="text"/> 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
------------	----	------------------------	--------------------------

Adatrögzítés:

Adatellenörzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

lapszám: 5.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: Nincs

0

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Eötvös utca 47
B 02	Ingatlanon belül:		épület jelle: A lépcsőház: <input type="text"/> <input type="text"/> ajtó: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:		GLS. Kft.
B 04	A helyiség rendeltetése:		<input type="text"/>
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		Nincs megadva!
B 08	A helyiség forgalomképessége:		<input type="text"/>
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db: <input type="text"/> 3
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 867
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db: <input type="text"/>
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db: <input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> : <input type="text"/> 867
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű <input type="text"/> 11
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		<input type="text"/>
B 16	Fűtési mód:		központi fűtés <input type="text"/> 3
B 17	Melegvíz ellátottság:		Központi <input type="text"/> 3

\* 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		<input type="text"/> 0
B 19	Becsült érték	2004	<input type="text"/> 0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, <input type="text"/> 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 6.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
------------	----	------------------------	--------------------------

Adatrögzítés:

Adatellenörzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: <input type="checkbox"/> R	lépcsőház: <input type="checkbox"/> Földszint
B 03	A helyiség megnevezése:		<i>műhely</i>
B 04	A helyiség rendeltetése:		<i>Műhelyek</i> <input type="text" value="12512"/>
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text" value="195"/>
B 06		közös tulajdoni hányada:	<i>0 / 0</i>
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		<i>Nincs megadva!</i>
B 08	A helyiség forgalomképesége:		<i>Forgalomképes</i> <input type="text" value="5"/>
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db: <input type="text" value="1"/>
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text" value="160"/>
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db: <input type="text" value="3"/>
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text" value="35"/>
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db: <input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> : <input type="text" value="195"/>
B 14	Közműellátottság:		<i>villany</i> <input type="text" value="1"/>
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		<i>Nincs</i> <input type="text" value="1"/>
B 16	Fűtési mód:		<i>nincs</i> <input type="text" value="1"/>
B 17	Melegvíz ellátottság:		<i>Nincs</i> <input type="text" value="1"/>

\* 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	2015	1 508 910
B 19	Becsült érték	2015	3 337 815
B 20	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, <input type="text" value="33"/>

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 8.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2015	+ 1 508 910	1 508 910

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

R

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## Üzemi épület alapadatai

R 01	Rendeltetése:	Egyéb ipari épületek	12517
R 02	Rendeltetéstől eltérő használat:		
R 03	Az építés éve:	1960	
R 13	Az utolsó felújítás éve:		
R 05	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	195
R 06	Szintek száma:	db :	1
B 07	Szintek összes nettó területe:	m <sup>2</sup> :	195
R 08	Pince területe:	m <sup>2</sup> :	
R 09	Függőleges teherhordó szerkezet:		
R 10	Az épület tetőszerkezete:		
R 11	Az épület állapota:	Gazdaságosan nem újítható fel	4
R 12	A fűtés rendszere:	Nincs	1
R 13	Melegvíz-ellátás:	Nincs	1
R 14	Egyéb ellátottság:	nincs	1
R 15	Hulladéktárolás:		
R 16	Környezetszennyezés:	Nincs	1

## Külön tulajdonban lévő helyi ségek, helyi ségcsoportok

R 17	Társasházi alapító okirat szerint a	külön tulajdon alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
R 18		közös tulajdon hányada:	0/	
R 19	A külön tulajdon	rendeltetése:		0
R 20		forgalomképessége:		

## Üzemi épület, épületrész értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
R 22.0	Becsült érték			
R 23.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	35

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Az ingatlan megnevezése: <i>telek</i>	Forgalomképessége: <i>Forgalomképes</i>	Helyrajzi szám: <b>87383</b>
Jellege:	Vagyon típusa:	Kapcsolódó HRSZ-ek:
Az ingatlan címe: <i>Eötvös utca 47</i>		Jogi rendezettsége: <input type="text" value="1"/> <i>Rendezett</i>

## Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter

### A tulajdonos önkormányzat adatai

KSH törzsszáma: <b>111314</b>	Önkormányzat neve: <i>Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzata</i>
Címe: <i>1153 XV. kerület, Bocskai utca 1-3</i>	

Adatfelfektetés időpontja:

Ingatlanjelleg azonosítója:

### Csatolt betétlapok jegyzéke

A jelen - fenti ingatlan azonosítóval jelölt - Ingatlanvagyon-Kataszter az alábbi kitöltött adatlapokból áll:

Betétlap megnevezése	Száma
"I" Ingatlan adatlap	<input type="text" value="1"/>
"F" Földterület betétlap	<input type="text" value="1"/>
"Z" Zöldterület betétlap	<input type="text"/>
"V" Vizek, közcélú vízlétesítmények	<input type="text"/>
"U" Közlekedési terület betétlap	<input type="text"/>
"T" Köztemető betétlap	<input type="text"/>
"E" Lakóépület betétlap	<input type="text"/>
"N" Intézmény v. nem lakás célú épület(rész)	<input type="text"/>
"R" Üzemi épület betétlap	<input type="text" value="1"/>
"D" Melléképület, építmény betétlap	<input type="text"/>

Betétlap megnevezése	Száma
"K" Közmű víz, csatorna betétlap	<input type="text"/>
"H" Közmű távfűtés betétlap	<input type="text"/>
"S" Strand, fürdő betétlap	<input type="text"/>
"O" Sportlétesítmények betétlap	<input type="text"/>
"Y" Közlekedési műtárgyak	<input type="text"/>
"P" Egyéb építmény betétlap	<input type="text"/>
"L" Lakás betétlap	<input type="text"/>
"B" Nem lakás célú helyiség betétlap	<input type="text" value="1"/>
"M" Módosító adatlap	<input type="text"/>
Összesen:	<input type="text" value="4"/>

Naplószám:

Rajzok:

Tul. lapok száma:

Megjegyzés:

Aláírások:

.....  
Adatnyilvántartás vezetője

P.H.

.....  
Kitöltésért felelős

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Sorszám: 1

## A földterület adatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	1175
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
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:		20.0
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	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	2002	19 387 500
F 18	Becsült érték	2002	19 387 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Sorszám: 1

## A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 19 387 500	19 387 500

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.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!***BUDAPEST****Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez**

(értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

<b>Ingatlan adatai</b>	
Ingatlan címe:	<b>1153 Budapest XV. kerület Eötvös utca 47.</b>
Helyrajzi szám:	<b>87383</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>építési telek</b>
Önkormányzat tulajdoni hányada:	<b>100% önkormányzati tulajdon</b>
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>
Tulajdonos:	<b>Budapest XV. kerületi Önkormányzat</b>
Épületek száma:	<b>1 bontandó ipari csarnok</b>
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> ):	<b>1175 m<sup>2</sup></b>

**Az ingatlan ismertetése:** A telekingatlan téglalap alakú, az Eötvös utca vonalára merőlegesen fut. A telek alakja kedvező, megfelelően széles utcafronttal. Az utcafront hossza és a telek szélessége kb. 22,5 m, hossza kb. 52 m. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a szomszédos épületek tűzfala, a hátsó részen az telekhatárra épített műhelyépület határolja. A telek övezeti besorolása: Lke-1/Hz-1 (kertvárosias építési terület, hézagosan zártosú beépítésű építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 600 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 10 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 35%. Az épület magassága max: 7,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma: 6 db. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. Az ingatlan a szomszédos Eötvös utca 45 szám alatti ingatlannal közös egységet alkotott, mint műhely. Miután a közműbekötések mind a szomszédos ingatlanon voltak, az értékelés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik közműbekötéssel. Az utcában minden közmű megtalálható.

A telek hátsó részére, oldalhatárra földszintes, alapincézetlen asztalos műhely és raktárépület, az oldalhatáron 51 m<sup>2</sup>-es, ideiglenes szerkezetű udvari tároló épült. Az épület vélhető építési ideje az 1950-60-as évekre tehető. Az épület téglalapozással készült, víz és talajpára elleni szigetelés nélkül. függőleges teherhordó szerkezete kisméretű tömör égetett téglából készült falazat és tartópillér. Tetőszerkezete kishajlásszögű nyeregteretű acél keretes szerkezettel, azbesztcement hullámpala fedéssel. Homlokzata cementvakolattal fedett, a helyiségek padozata cementsimítás, falain cementvakolat. A nyílászárók acél és fa



szerkezetűek, a tetőben felülvilágítók vannak. Az épület több éve üresen áll, állapota rendkívül leromlott, bontandó. A tető egyrésze megroggyant, több helyen beázik

**PALOTA-HOLDING javaslata:** Az ingatlanon levő üzemcsarnok valamikor a szomszédos telken levő társasházban található üzemépülethez tartozott. Az ingatlanról a szomszédos társasházban levő üzem jól megközelíthető, így a társasház lakásainak bejárata elkülöníthető az üzem bejáratától. Az ingatlan nagyobb része beépítetlen, így a szomszédos üzem hasznosítása esetén parkolónak, szabadtéri tárolónak is használható.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az ingatlan értékesítését a szomszédos (Eötvös utca 45.) társasházban levő üzemépülettel együtt, pályázat útján.**

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 8. melléklete

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. sz. alatti, 87383 helyrajzi számú**

**önkormányzati tulajdonban levő műhely ingatlanról**



**Készítette:**

a

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

**1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.**

---

**Budapest, 2021. augusztus**

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
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 leírása	5
4.2.3.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## **2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 87383

**Az értékelés célja:**  
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:**  
Értékelés piaci összehasonlítás alapján  
értékesítés céljára

**A megállapított érték:**

**74.600.000,-Ft azaz Hetvennégy millió-  
hatszáz ezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2021. július 9.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2021. augusztus 25.

**Az értékelés érvényessége:**  
Egy év

**Készítette:**

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyong értékelő  
01167/1992

### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87383 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Eötvös utca 47. szám alatti, önkormányzati tulajdonában levő önálló műhely 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 értékesítéséhez 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 Újfalu részén, az Eötvös utca középső szakaszán, a Rádda Barnen utca és a Dobó utca között, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. 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 parkolási lehetőség biztosított. Az Eötvös utcában (25, 125) a sarkon, az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296) és a Rákos úton (5) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan önálló telken levő műhely építményt tartalmazó ingatlan. Közvetlen közelében kertes, földszintes lakóépületek találhatóak. Az Eötvös utca ezen szakaszán kismértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. Az ingatlan telkének leírása**

A telekingatlan téglalap alakú, az Eötvös utca vonalára merőlegesen fut. A telek alakja kedvező, megfelelően széles utcafronttal. Az utcafront hossza és a telek szélessége kb. 22,5 m, hossza kb. 52 m. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a szomszédos épületek tűzfala, a hátsó részen az telekhatárra épített műhelyépület határolja. A telek övezeti besorolása: Lke-1/Hz-1 (kertvárosias építési terület, hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 600 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 10 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 35%. Az épület magassága max: 7,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma: 6 db. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. Az ingatlan a szomszédos Eötvös utca 45 szám alatti ingatlannal közös egységet alkotott, mint műhely. Miután a közműbekötések mind a szomszédos ingatlanon voltak, az értékelés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik közműbekötéssel. Az utcában minden közmű megtalálható.

#### **4.2.2. Az ingatlan épületének leírása**

A telek hátsó részére, oldalhatárra földszintes, alapincézetlen asztalos műhely és raktáregyület, az oldalhatáron 51 m<sup>2</sup>-es, ideiglenes szerkezetű udvari tároló épült. Az épület vélhető építési ideje az 1950-60-as évekre tehető. Az épület téglasávalapozással készült, víz és talajpára elleni szigetelés nélkül. függőleges teherhordó szerkezete kisméretű tömör égetett téglából készült falazat és tartópillér. Tetőszerkezete kishajlásszögű nyeregtető acél keretes szerkezettel, azbesztcement hullámpala fedéssel. Homlokzata cementvakolattal fedett, a helyiségek padozata cementsimítás, falain cementvakolat. A nyílászárók acél és fa szerkezetűek, a tetőben felülvilágítók



vannak. Az épület több éve üresen áll, állapota rendkívül leromlott, bontandó. A tető egyrésze megroggyant, több helyen beázik.

#### **4.2.3. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Eötvös utca 47.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87383

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: kivett műhely, udvar

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-1 (kisvárosias lakóterületek  
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 1175 m<sup>2</sup>

felépítmény alapterülete: 398 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

## **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 értékelés tárgyát képező ingatlan egy megfelelő kialakítású és adottságú telken levő nagy alapterületű, de teljesen leromlott állapotú műhely és raktárépületből áll. Megítélésem szerint az egyszerű szerkezetű épület felújítása egyáltalán nem gazdaságos, csak elbontása látszik kivitelezhetőnek. Ennek megfelelően az ingatlan értékét építési telekként vizsgálva, a telekingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

#### **1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.**

A telekingatlan típusa, mérete, elhelyezkedése alapján megállapítható, hogy hasonló ingatlanok megfelelő számban cserélnek gazdát. Összehasonlító adatként hasonló adottságú telkeket vizsgáltam, esetleg bontandó házzal a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, többlakásos társasház, önálló családi ház.

## 5.3. Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind telkek a XV. kerület környező, hasonló beépíthetőségű övezetben levő, kertvárosi részéről (esetleg bontandó házzal).

*Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:*

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp XV. Szerencs utca	388	75	0	-10	68
Bp. XV. Beller Imre utca	1242	72	0	-10	65
Bp. XV. Apolló utca	361	83	0	-10	75
Bp. XV. Madách utca	400	88	0	-10	79
Bp. XV. Kanizsai Dorottya utca	512	80	0	-10	72
Bp. XV. Rákospalota Kertváros	512	78	0	-10	70
<i>Átlag:</i>					<b>72</b>

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

Az alapár: 72 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

-

**Értékmódosító tényezők összesített hatása**

**0%**

A forgalmi érték kiszámítása:

Az ingatlant építési telkekhez hasonlítottam. Mivel az értékelés tárgyát képező ingatlanon nagy alapterületű, egyszerű szerkezetű, rendkívül leromlott állapotú műhely és raktárpépület található, az érték kiszámításánál figyelembe vettem a bontás várható költségeit.

$$1175 \text{ m}^2 \times 72.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1.00 = 84.600.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 84.600.000,- Ft azaz Nyolcvannégymillió-hatszáz ezer forint.

Az ingatlanon nagy méretű, bontandó állapotú építmény található, melynek bontási költsége jelentős.

várható bontási költség (közelítő becsléssel):

$$10.000.000,- \text{ Ft}$$

A forgalmi érték számítása:

számított érték: 84.600.000,- Ft

- bontási költség: 10.000.000,- Ft

**jelenlegi forgalmi érték: 74.600.000,- Ft**

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**74.600.000,- Ft azaz Hetvennégy millió-hatszáz ezer forint.**

A Bp. XV. Eötvös utca 47. szám alatti 87383 helyrajzi számú  
műhely ingatlan értéke tehát:

<p><b>74.600.000,- Ft azaz Hetvennégy millió- hatszáz ezer forint.</b></p>
--

## **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. augusztus 25.**

Készítette:

---

Szabados András  
felső szintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*





térkép:



Környezet:





Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan:















