

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest XV. kerület, Beller I. u. 140. szám alatti ingatlan pincehelyiségének**  
**elidegenítéséről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

Jóváhagyott előterjesztés

Átvette:.....

Az ingatlanon a nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban kizárólag egy pincehelyiség található. Jelen előterjesztésben a pincehelyiség, valamint a hozzá tartozó földterület értékesítésére teszek javaslatot.

**Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült ingatlanforgalmi értéke 8.200.000 Ft.**  
**Könyvszerinti érték: 1.415.524 Ft** (ebből: 1.381.104,- telek és 34.420,- épület)

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86828/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 140. szám alatti pinceszinten lévő raktár megnevezésű, 30 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: raktár) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. A pincehelyiség értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzati alapellátást, tulajdonlása nem bír stratégiai jelentőséggel, a helyiség értékesítése az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető.

**Összefoglaló a Budapest XV. Beller I. u. 140. pincehelyiség ingatlanról**

**1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői**

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	139/1000
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	139/1000
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	0/4
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/1
Telek területe	621 m <sup>2</sup>
Építés éve	1920
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-8

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca végén, a Palotás térnél, a Dugonics utca sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy- és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított.

## 2. A pincehelyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 86828/0/A/6
Cím	Budapest XV. Beller Imre u. 140. pincszint
Megnevezés	raktár
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Pincehelyiség területe	30 m <sup>2</sup>
Ingtatlanra eső földterület tulajdoni hányada	139/1000
Komfortfokozat	-
Helyiségek száma, funkciója	1, raktár
Közműellátottság	elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség, jelenleg nincs kialakítva a hálózat
Állapot	- 2 ablakkal rendelkezik - a vakolat tégláig szinte teljesen lepergett vagy le van verve az erős mértékű felszívódó falnedvedés miatt - az aljzaton döngölt föld
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanrész az épület pincszintjén található, utcai bejáratú. Egy helyiségből álló pincei tároló, két ablakkal rendelkezik. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett vagy leverték a felszívódó falnedvedés miatt. Az aljzaton döngölt föld. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség, jelenleg nincs kialakítva a hálózat. A falakon erős mértékű felszívódó falnedvedés, tapasztalható.

## 3. A pincehelyiség pénzügyi paraméterei

Pincehelyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	2.270.000,- Ft
Pincehelyiség utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Pincehelyiség bruttó értékváltozása	2003-ban +38.000,- Ft 2006-ban +19.975,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	-
Műszaki tartalmú felújítás költsége	-
Hasznosításból várható bevétel	-
Várható megtérülési idő	-
Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap)	1.381.104,- Ft
-Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	1.381.104,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	34.420,- Ft

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

## 4. A pincehelyiség hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

<b>PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata</b>	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- a vakolat tégláig lepergett vagy leverték</li> <li>- a falakon erős mértékű felszívódó falnedvedés tapasztalható</li> </ul>	
<b>Főépítész nyilatkozata</b>	
Az alagsori helyiség <b>lakásként nem használható</b> , rendeltetésmódosítás lakásra nem engedélyezhető. <b>Az ingatlan elidegenítését a fentiek figyelembevételével javaslom.</b>	

A pincehelyiség hasznosítására évek óta nem került sor, az elmúlt évtized tapasztalata alapján kereslet sincs az ilyen típusú ingatlanra.

Összegezve elmondható, hogy a pincehelyiség, annak rossz műszaki állapota és hasznosíthatóságának hiánya miatt pályázat útján történő elidegenítésre javasolt.

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

A Rendelet 6. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint „A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.

Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”

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

(7) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 1 éven belül használható fel”.

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés rendelkezését – „tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg” – a 14. § (4) alapján „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén”

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 javasolom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 2.270.000,- Ft áfamentes induló forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2021. október 13.

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester



### Határozati javaslatok:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86282/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller I. u. 140. szám alatti pinceszinten lévő, raktár megnevezésű, 30 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 2.270.000 Ft, azaz kettőmillió-kettőszázhetvenezer 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. október 20. (döntésre)

2021. november 15. (az árverés lebonyolítására)

2022. január 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

2. felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen

- a. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86282/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Beller I. u. 140. szám alatti, pinceszinten lévő, raktár megnevezésű, 30 m<sup>2</sup>, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelem tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogának megszüntetéséről
- b. és az ingatlan a nyilvántartásokban forgalomképes vagyonként történő átvezetéséről.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. október 20. (döntésre)

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;
- a 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;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (4) bekezdés, 6. §, 8. § a) pont, 15. §;

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2021. OKT. 1/2.  
Átvette: *[Signature]*

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021. OKT. 12. ....hó .....n

*[Signature]*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhatalma Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bonyhádi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/230364/2021

2021.07.19

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 86828/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bellér Imre utca 140. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni form.
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	30	0 0	139/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999977/1999/1999.04.01.				

2. bejegyző határozat: 173101/1991/1991.12.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvizsgálatok.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST XV. KER. Hubay J. tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 11

Helyrajzi szám: 86828

A/6

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Beller Imre utca 140	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsóház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:			
B 04	A helyiség rendeltetése:		Raktárépületek	12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	30
B 06		közös tulajdoni hányada:	139 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		139 / 1000	
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció	helyiség:	db :	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m <sup>2</sup> :	26
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	1
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	4
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	30
B 14	Közműellátottság:		villany-víz-csatorna	9
B 15	Vízmérővel való ellátottság:		Nincs	1
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

\* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

## A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	57 975
B 19	Becsült érték	2004	4 358 000
B 20	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 28

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 11

Helyrajzi szám: 86828

A/6

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 38 000	38 000
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 19 975	57 975

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 11

Helyrajzi szám:

86828

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám:	Beller Imre utca 140
I 05		Út, utca, házszám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m <sup>2</sup> :	627
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon	2
I 11	Az ingatlan forgalomképesége:	Forgalomképes	5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db :	1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség	1

## Tulajdoni adatok

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

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 11

Helyrajzi szám:

86828

/

## 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 szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2006		1 439 079
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		5 739 104
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 11

Helyrajzi szám:

86828

Sorszám:

1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	621
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:	Zárt sorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 39.0
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	2004	1 381 104
F 18	Becsült érték	2002	1 381 104

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 11

Helyrajzi szám: 86828

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 1 381 104	1 381 104

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"/> Tértivevénnyel                          | <input type="checkbox"/> Ajánlott          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

Budapest Főváros XV. Kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

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>Beller Imre utca 140. pinceszint</b>	Hrsz: <b>86828/0/A/6</b>
Használati jelleg (művelési ág):	<b>raktár</b>	<b>139/1000</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>30 m<sup>2</sup></b>			
Társasházban			
lakás	helyiség		földterület [m <sup>2</sup> ]
<b>4</b>	<b>2</b>		<b>621</b>

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>139/1000</b>

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

### **Az ingatlan ismertetése:**

Az ingatlanon levő földszintes, 4 lakást és 2 utcafronti pinceszinti helyiséget, tartalmazó három épület zártos beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1920-ban. Az épületek hagyományos téglá építésű földszintes, magastetős lakóépületek. Az utcafronti főépület részben alapincézett. Alapozásuk a téglá-terméskő sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen vélhetően nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, téglából épült. A pince feletti földem poroszüveg boltozat, a záróföldem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai épületben, kétállószerű nyeregtető, az udvari fronton egyállószerű félnyereg tető, cserép fedéssel. A pincefal, és a föld felett is felszívódó falnedvesedés tapasztalható

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található, utcai bejáratú. Egy helyiségből álló pincei tároló, két ablakkal rendelkezik.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az üres ingatlan értékesítését pályázat útján.**

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a  
Budapest XV. kerület, Beller Imre utca 140. sz. alatti, 86828/0/A/6 helyrajzi  
számú  
önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti raktár ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 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, Beller Imre utca 140.  
pincészet

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Budapest XV. 86828/0/A/6

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

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

**A megállapított érték:**

**2.270.000,-Ft azaz Kettőmillió-  
kettőszázhetvenezer forint.**

**Az érték az ingatlan forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:** 2021. július 11.

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

**Az értékelés érvényessége:** Egy év

**Készítette:**

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

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

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

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 86828/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Beller Imre utca 140. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti raktár ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Beller Imre utca végén, a Palotás térnél, a Dugonics utca sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Arany János utcában (25), a Szerencs utcában (125), és a Rákos úton (5, 96, 224, 296) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan a lakóház pinceszintjén található, utcai bejárattal. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Beller Imre utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű 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. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 621 m<sup>2</sup>

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

Az ingatlanon levő földszintes, 4 lakást és 2 utcafronti pinceszinti helyiséget, tartalmazó három épület zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1920-ban. Az épületek hagyományos téglalap alakú földszintes, magastetős lakóépületek. Az utcafronti főépület részben alápincézett. Alapozásuk a téglalap-termeszkő sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen vélhetően nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, téglából épült. A pince feletti földem poroszsüveg boltozat, a záróföldem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék az utcai épületben, kétállószerű nyeregteretű, az udvari fronton egyállószerű félnyereg tető, cserép fedéssel. A pincefalán, és a föld felett is felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Beller Imre utca  
140. pinceszint

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 86828/0/A/6

tulajdoni hányada: 139/1000

tulajdonformája: társasházi külön tulajdoni illetőség

megnevezése: raktár

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-8 (kisvárosias lakóterületek  
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 621 m<sup>2</sup>

tulajdoni hányadra eső telekterület:

86,3 m<sup>2</sup>

alapterülete: 30 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.

Az 1991. december 12-én kelt Társasháztulajdont alapító okirat szerint: „A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” előzi.”

### 4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található, utcai bejáratú. Egy helyiségből álló pincei tároló, két ablakkal rendelkezik. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett vagy leverték a felszívódó falnedvesedés miatt. Az aljazaton döngölt föld. Elektromos áram közművel rendelkezik a helyiség, jelenleg nincs kialakítva a hálózat. A falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés, tapasztalható.

## **5. Az ingatlan értékelése**

### **5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése**

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

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

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

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

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

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

### **5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása**

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező raktár megnevezésű ingatlan pinceszinti helyiségekből áll, raktározás céljára alkalmas. Felújításra szorul, a burkolatok pótlása szükséges. Kiindulási adatként alagsori raktárhelyiségeket választottam Budapest külső kerületeiből.

## Az értékek levezetése

### 5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

#### Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind alagsori raktárhelyiségek 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. XIV. Ilka utca	101	87	-25	-10	56
Bp. XIV. Hungária körút	11	226	-25	-10	147
Bp. X. Keresztúri út	35	171	-15	-10	128
Bp. IV. Wolfner utca	17	176	-25	-10	114
Bp. XIV. Kerepesi út	79	125	-15	-10	94
Bp. X. Kápolna utca	20	140	-25	-10	91
Bp. XV. Tátika utca	51	78			78
<i>Átlag:</i>					<b>101</b>

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- Az ingatlanok bérbeadásra alkalmas műszaki állapota miatt – 15 -25%-kal korrigáltam;
- A tátika utcai ingatlan hasonló műszaki állapotú, önkormányzati ingatlan, adásvétele 2020.09.01. napján történt, ezért kínálati árkorrekciót sem alkalmaztam.

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

Az alapár: 101 000 Ft/m<sup>2</sup>

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

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkenő tényezők:

▲ felszívódó falnedvesedés: -25 %

**Értékmódosító tényezők összesített hatása -25%**

A forgalmi érték kiszámítása:

$$30 \text{ m}^2 \times 101.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,75 = 2.272.500,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **2.270.000,- Ft** azaz Kettőmillió-kettőszázhetvenezer forint.

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

**2.270.000,- Ft** azaz Kettőmillió-kettőszázhetvenezer forint.

A Bp. XV. Beller Imre utca 140. szám alatti 86828/0/A/6 helyrajzi  
számú raktár ingatlan értéke tehát:

**2.270.000,-Ft azaz Kettőmillió-  
kettőszázhetvenezer 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  
felső szintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

Ellenőrizte:

---

Bokor István Béla  
vezérigazgató

*PALOTA-HOLDING Zrt.*

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bonyhák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/230364/2021  
2021. 07. 19.

BUDAPEST XV. KER.

Béltérület: 06826/0/A/6 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Beller Imre utca 140. pincészet felülvizsgálat alatt

I RÉSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület azobák száma eszmei hányad tulajdoni felelősség  
m<sup>2</sup> egész/fél

raktár 30 0 0 139/1000 enklavéz terület  
Bejegyző határozat: 999977/1999/1999.04.01.

2. Bejegyző határozat: 173101/1991/1991.12.29.

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratokban meghatározott közös részek

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26.

jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST XV. KER. Bonyhák tér 1.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

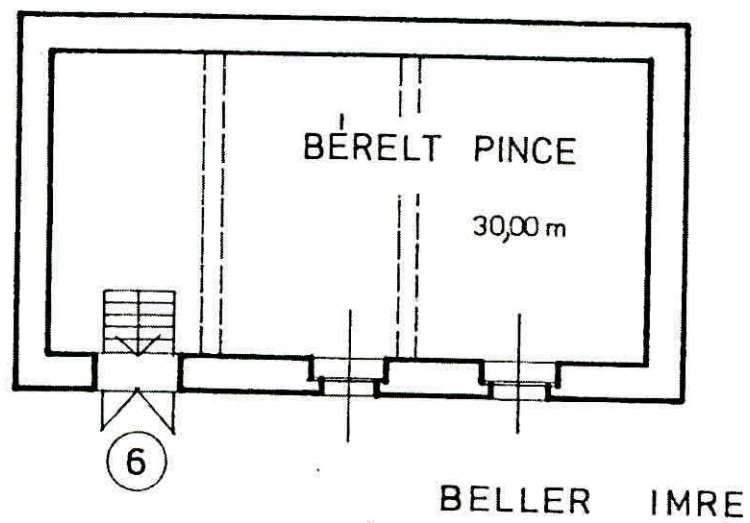
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520210719145416uq-147790246-1-147790292....> 2021.07.19.

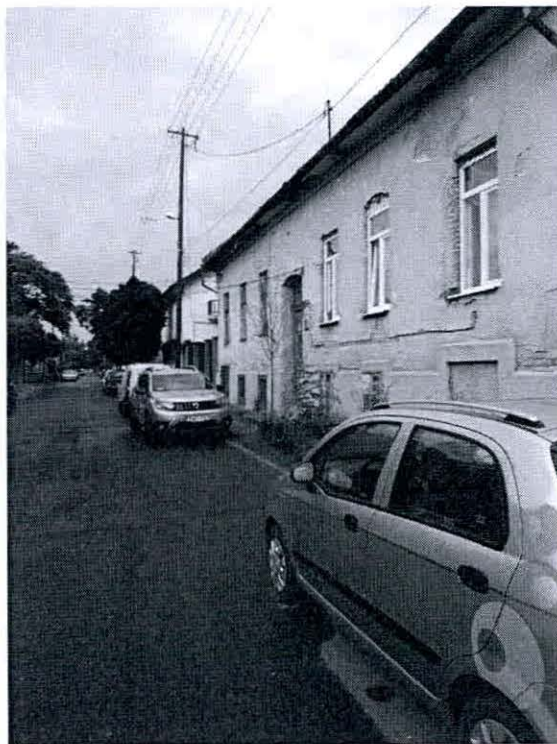
térkép:



Alaprajz:



Környezet:



A raktár bejárata:



A raktár:













