

Jóváhagyott előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Kazinczy. u. 1. számú ingatlan pincehelyiségeinek 2021. OKT 13.
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Átvette:..... 

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

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült értéke 6.000.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 5.668.819,- Ft (ebből: 5.602.647,- telek és 66.172,- épület)

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90078/0/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 1. szám alatti pincszinten lévő, raktár megnevezésű, 85 m² 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. Kazinczy u. 1. pincehelyiség ingatlanról

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	0/3
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	4/1
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	587/1000
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	202/1000
Telek területe	963 m ²
Építés éve	1930
Épület szintjei	földszintes, alápincézett
Típus	tégla szerkezetű
Övezeti besorolás	Lk-1/HZO-6
Az 1991. december 12-én kelt Társasháztulajdon alapító okirat szerint: „A külön tulajdonban levő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kivülállót” előzi.”	

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanrész Budapest XV. kerületének Rákospalota Ófalu részén, a Fő út és a Kazinczy utca sarkán, falusias - kertvárosias és kisvárosias környezet határán helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, 1 emeletes 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. A raktár a Kazinczy u. 1. szám alatti társasház egyik albetétje.

2. A pincehelyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 90078/0/A/8
Cím	Budapest XV. Kazinczy u. 1. pinceszint
Megnevezés	raktár
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Pincehelyiség területe	85 m ²
Ingatlanra eső földterület tulajdoni hányada	202/1000
Komfortfokozat	-
Helyiségek száma, funkciója	1, raktár
Közműellátottság	elektromos áram, jelenleg nincs élő bekötés
Állapot	3 helyiségből áll - 2 kisméretű ablak - a falakról a vakolat szinte teljesen lepergett, vagy leverték a felszívódó falnedvesedés miatt - az aljzaton döngölt föld
Parkolás	ingatlan bejárata előtt

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található, utcai bejáratú. Három helyiségből álló pincei tároló, csak két kis ablakkal rendelkezik. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett vagy leverték a felszívódó falnedvesedés miatt. Az aljzaton döngölt föld. A ház közös tulajdonú csatornavezetéke áthalad a helyiségen. A falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

3. A pincehelyiség pénzügyi paraméterei

Pincehelyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	6.000.000,- Ft
Pincehelyiség utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	-
Pincehelyiség bruttó értékváltozása	2003-ban +118.381,- Ft
Fenntartás, működtetés önköltségi ára	-
Műszaki tartalmú felújítás költsége	-
Hasznosításból várható bevétel	-
Várható megtérülési idő	-
Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap)	16.280.960,- Ft
- Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	5.602.647,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	66.172,- Ft

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

4. A pincehelyiség hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	
<ul style="list-style-type: none"> - a vakolat tégláig lepergett vagy leverték - a falakon erős mértékű felszívódó falnedvesedés tapasztalható 	
Főépítész nyilatkozata	
A tulajdonos váltást követően a funkciónak megfelelően továbbra is használható, esetleges funkcióváltás további egyeztetést igényel. Az ingatlan elidegenítését javaslom.	

Az elmúlt évtized tapasztalata alapján nincs kereslet az ilyen típusú ingatlanra.

Összegezve elmondható, hogy a pincehelyiség hasznosíthatóságának hiánya miatt pályázat útján 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 mindenkorai 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 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 javasolom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését árverés lefolytatásával, 6.000.000,- 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

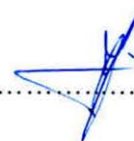
1. Mellékletek:

1. Kazinczy u. 1. pince ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Kazinczy u. 1. pince ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
3. Kazinczy u. 1. pince ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. október „12.”

Aláírás:.....



3. Egyeztetésre megküldve:

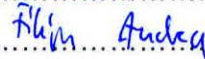
Közgazdasági Főosztály 2021. október „12.”

Aláírás:.....



4. Jegyzői láttamozás: 2021. október „12.”

Aláírás:.....



5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90078/0/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy u. 1. szám alatti, pinceszinten lévő, raktár megnevezésű, 85 m², ingatlan- per-, teher- és igénymentes ingatlant 6.000.000 Ft, azaz hatmillió 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. december 15. (az árverés lebonyolítására)

2022. február 15. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

2. felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen

- a. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 90078/0/A/8 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Kazinczy u. 1. szám alatti pinceszinten lévő, raktár megnevezésű, 85 m² nagyságú, 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 12.
Átvette.....

hatványességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 OKT 12.hó-n



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/268778/2021

2021.08.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 90078/0/A/8 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Kazinczy utca 1. pince szint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	85	0 0	202/1000	önkormányzati
--------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 32566/1/2011/11.01.19

2. bejegyző határozat: 139868/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139868/1995/

jogcím: államosítás 646/1952/1952.07.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 139868/1995/

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/8

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kazinczy utca 1		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:		ajtó: pinc
B 03	A helyiség megnevezése:	raktár		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Raktárépületek		12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	85
B 06		közös tulajdoni hányada:	202 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	202 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció	helyiség:	db :	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m ² :	85
B 11	Kiszolgáló	helyiségek:	db :	
B 12	helyiségek	alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő	helyiségek:	db :	
	helyiségek	alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	85
B 14	Közműellátottság:	villany		1
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Nincs		1
B 16	Fűtési mód:			
B 17	Melegvíz ellátottság:			

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2003	118 387
B 19	Becsült érték	2004	11 057 887
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

A/8

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 118 387	118 387

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.23.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám:

90078

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:	Kazinczy utca 1
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 ² : 963
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség 1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám:

90078

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	2016		17 627 064
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2016		49 415 964
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	963
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		51.0
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:	Zártrendszerű	3
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	2004	16 280 960
F 18	Becsült érték	2003	16 280 960

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 76

Helyrajzi szám: 90078

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 16 280 960	16 280 960

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

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény
 Tértivevényrel
 Könyvön keresztül kézbesítve
 Elsőbbségi
 Ajánlott
 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)

Ingyen- címé: Budapest XV. kerület	Kazinczy utca 1. pinceszint	Hrsz: 90078/0/A/8
Használati jelleg (művelési ág):	raktár	202/1000
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést	
Tulajdonos:	Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)	

alapterület	szobák száma	fél szobák száma	komfort fokozat
85 m²			
Társasházban			
lakás	helyiség	földterület [m ²]	
3	5	963	

Önkormányzat tulajdonában lévő		
lakás	helyiség	tulajdon hányad
0	4	587/1000

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

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlanon levő földszintes, alápincézett, 3 lakást 4 földszinti üzlethelyiséget és 1 utcai lejárattal rendelkező pinceszinti helyiséget, tartalmazó épület zártos beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1930-ban. Az épület hagyományos téglából építésű földszintes, magastetős lakóépület. Alapozása terméskő sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen vélhetően nincs szigetelve. A felmenő falazat pinceszinten terméskő, a földszinten hosszföfalas rendszerben, téglából épült. A pince feletti földem poroszsüveg boltozat és dongaboltozat, a záróföldem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék kétállószerű nyeregtető összetett fedélszerkezettel, cserép fedéssel. A pincefal, és a föld felett is felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület pinceszintjén található, utcai bejáratú. Három helyiségből álló pincei tároló, csak két kis 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, Kazinczy utca 1. sz. alatti, 90078/0/A/8 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő pinceszinti raktár ingatlanról**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK:

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Kazinczy utca 1.
pincszint

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 90078/0/A/8

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

6.000.000,-Ft azaz Hatmillió forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. augusztus 24.

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. 90078/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Kazinczy utca 1. 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 Ófalu részén, a Fő út és a Kazinczy utca sarkán, falusias - kertvárosias és kisvárosias környezet határán helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertés ingatlanok földszintes, 1 emeletes 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. A Pozsony utcában (12 villamos, 270 autóbusz), és a Fő úton (125, 170, 224, 231 autóbusz) a megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan utcai lejárati pincehelyiség. Közvetlen közelében kertés, földszintes, 1 emeletes lakóépületek találhatóak. A Kazinczy utca ezen szakaszán átlag feletti mértékű közúti és átlagos gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitéve.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A társasházingatlan megfelelő méretű és alakú saroktelekkel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Szabályos téglalap alakú. Valamennyi közmű megtalálható a telken. A telek területe 963 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon levő földszintes, alapincézett, 3 lakást 4 földszinti üzlethelyiséget és 1 utcai lejárattal rendelkező pincésinti helyiséget, tartalmazó épület zárt sorú beépítéssel járdavonalra és oldalhatárra épült 1930-ban. Az épület hagyományos téglalap építésű földszintes, magastetős lakóépület. Alapozása terméskő sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen vélhetően nincs szigetelve. A felmenő falazat pincésinten terméskő, a földszinten hosszfőfalas rendszerben, téglából épült. A pince feletti földem poroszsvég boltozat és dongaboltozat, a záróföldem fa szerkezetű, borított gerendaföldem alulról deszkával fedve, nádbetétes vakolattal vakolva. A tetőszék kétállásos nyeregtető összetett fedélszerkezettel, cserép fedéssel. A pincefalán, és a föld felett is felszívódó falnedvedés tapasztalható.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Kazinczy utca 1. pinceszint
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 90078/0/A/8
tulajdoni hányada:	202/1000
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	raktár
övezeti besorolása:	Lk-1/HZO-6 (kisvárosias lakóterület hézagosan zártosorú beépítéssel)
a telek területe:	963 m ²
tulajdoni hányadra eső telekterület:	194,5 m ²
alapterülete:	85 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

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

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. Három helyiségből álló pincei tároló, csak két kis ablakkal rendelkezik. A falakról a vakolat szinte teljesen lepergett vagy leverték a felszívódó falnedvesedés miatt. Az aljzaton dögölt föld. Elektromos áram közművel rendelkezett a helyiség. A ház közös tulajdonú csatornavezetéke áthalad a helyiségen. 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 ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
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>					101

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/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

- ▲ felszívódó falnedvesedés: -25 %
- ▲ a ház közös csatornavezetéke áthalad a helyiségen: -5 %

Értékmódosító tényezők összesített hatása -30%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$85 \text{ m}^2 \times 101.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,70 = 6.009.950,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **6.000.000,- Ft azaz Hatmillió forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

6.000.000,- Ft azaz Hatmillió forint.

A Bp. XV. Kazinczy utca 1. szám alatti 90078/0/A/8 helyrajzi
számú raktár ingatlan értéke tehát:

6.000.000,-Ft azaz Hatmillió 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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1580 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másozat

Megrendelés szám: 8000004/270083/2021
2021.08.24

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 90076/0/A/8 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Kazinczy utca 1. pincésziint. "Felsővizsgálat alatt"

I RÉSZ

megnevezés	terület		szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni Ekv.
	m2	egész/Éfél			
raktár	85	0/0	202/1000		enkorm. 0,2%

Bejegyző határozat: 32566/1/2011/11.01.19

2. Bejegyző határozat: 13968/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 13968/1995/

jogcím: Államosítás 636/1952/1952.07.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 13968/1995/

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1152 BUDAPEST XV. KER. Bosnyák utca 1-7.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

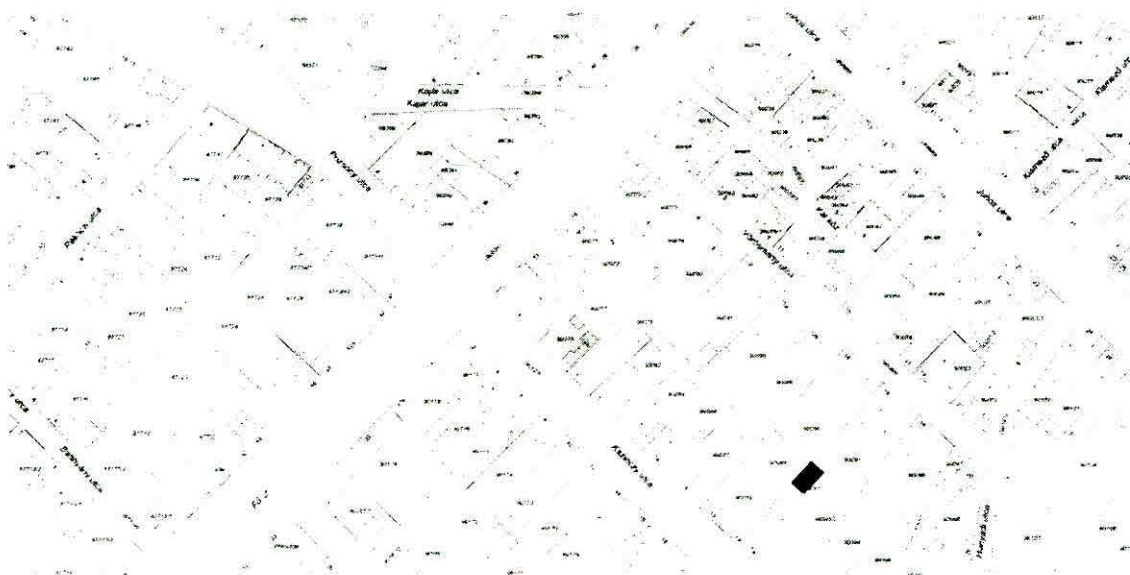
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

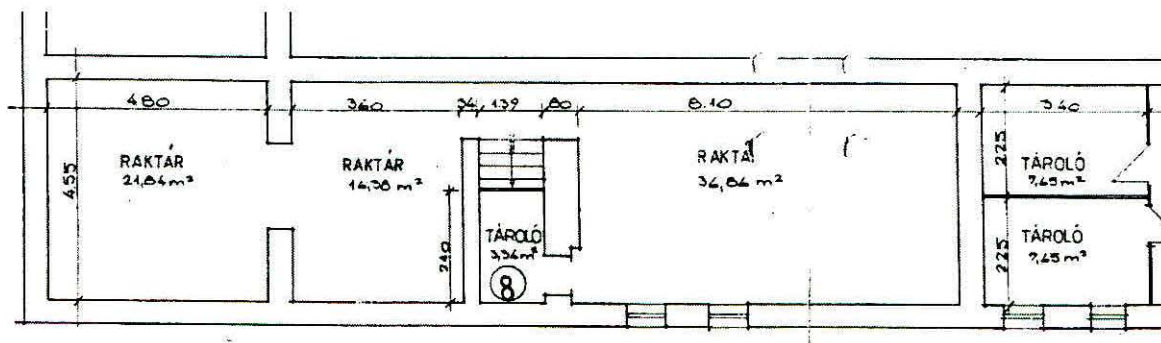
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210824131818kq-131872234-1-131872251....> 2021.08.24.

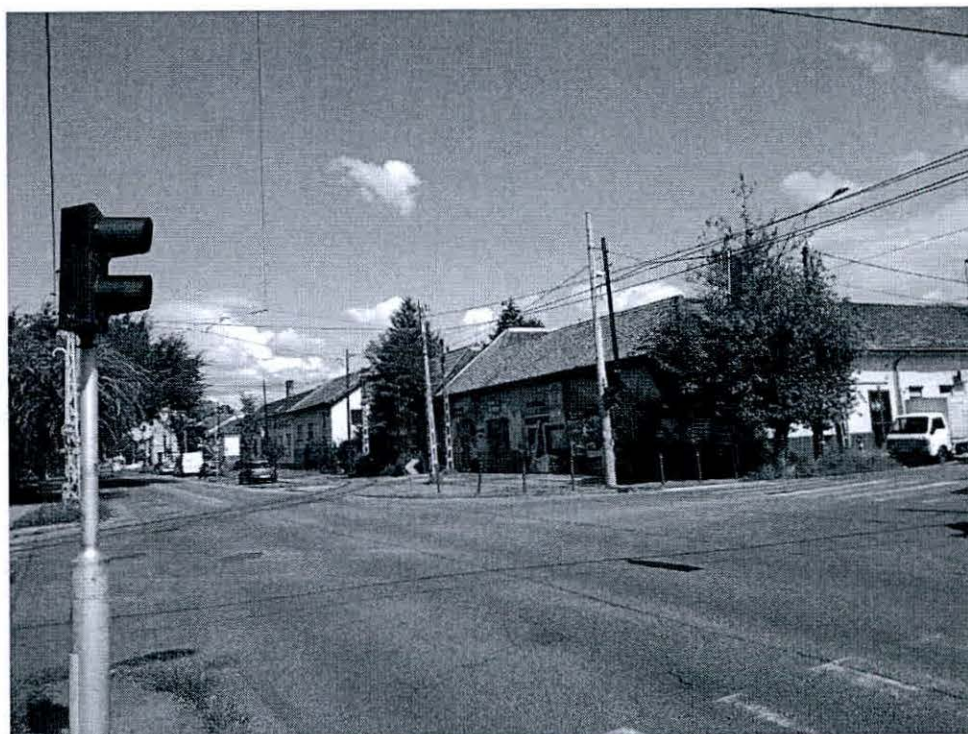
térkép:



Alaprajz:



Környezet:





A raktár bejárata:





A raktár:

