

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. Bocskai utca 22. és Közvágóhíd utca 15. szám alatti telekingatlanok 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.

1. Bocskai utca 22. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87506 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 22. szám alatti, önálló ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 607 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Illyés Gyula utca és Dobó utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított.

1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati tulajdonhányad	1/1 önkormányzati tulajdon
Ingatlan cím	Budapest, XV. ker. Bocskai utca 22.
Helyrajzi szám	Budapest XV. 87506
Megnevezés	kivett beépítetlen terület
Telek területe	607 m ²
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Övezeti besorolás	Lke-1/HZ-7

A „kivett beépítetlen terület” megnevezésű telekingatlan a környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, de az övezeti minimális telekméretnél kisebb, területe 607 m². A telek téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, megfelelő szélességű utcafronti bejárattal rendelkezik. Utcafronton drótfonatos kerítés és kapu, oldal- és hátsófronti határon tűzfal, ill. szintén drótfonatos kerítés határolja. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-7 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 800 m², a telek legkisebb szélessége 18 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 55%. Az épület magassága max: 9,5 m.

2. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	53.410.000,- Ft áfamentes
Ingatlan bruttó értékváltozása	2002-ben +9.712.000,- Ft

A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. május 21.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert <ul style="list-style-type: none">- kedvező övezeti besorolású,- keresett építési telek.
Főépítész nyilatkozata
Új épület az utcafrontra építendő. A telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát az építési övezet előírásai, a telek építési helye, a telken belül biztosítandó parkolási kötelezettség együttes biztosítás mellett határozható meg, de az maximum 14 lehet. Az ingatlan elidegenítését javaslom.

2. Közvágóhíd utca 15. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 89404 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Közvágóhíd utca 15. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 762 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: ingatlan) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Löffler-telep részén, a Közvágóhíd utca és a Szócs Bertalan utca sarkán, a Közvágóhíd térrel szemben, 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 mindkét utcában.

1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati tulajdonhányad	1/1 önkormányzati tulajdon
Ingatlan cím	Budapest, XV. Közvágóhíd utca 15.
helyrajzi szám	89404
Megnevezés	kivett lakóház, udvar
Telek területe	762 m ²
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Övezeti besorolás	Lke-1/O-1

A „kivett lakóház, udvar” megnevezésű (korábban épület állt rajta, amely elbontásra került) telekingatlan a környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, területe 762 m². A saroktelek közel négyzet alakú, mindkét utcafrontján megfelelő szélességű utcafronti bejárattal rendelkezik. Utcafronton drótfonatos kerítés és kapu, oldalhatáron épített kerítés határolja. A telek kertvárosias környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lke-1/O-1 (kertvárosias építési terület, oldalhatáron álló beépítésű építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 400 m², a telek legkisebb szélessége 14 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 25%. Az épület magassága max: 6,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma: 2 db. Valamennyi közmű megtalálható az utcában.

2. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke értékbecslés alapján*	43.890.000 Ft
Ingatlan bruttó értékváltozása	2002-ben +10.273.500,- Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2021. május 21.**

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert - kedvező övezeti besorolású, - keresett építési telek.
Főépítész nyilatkozata
Új épület építése esetén maximum 2 lakásos lakóépület építhető. Az ingatlan elidegenítését javasolom.

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 versenyeztetésre 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 versenyeztetésre 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 javasolom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, a javasolt forgalmi értékek meghatározásával.

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

Budapest, 2021. június „08...”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Bocskai utca 22. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Bocskai utca 22. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Bocskai utca 22. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés
4. számú melléklet: Közvágóhíd utca 15. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
5. számú melléklet: Közvágóhíd utca 15. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
6. számú melléklet: Közvágóhíd utca 15. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. június 08.

Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2021. június 8.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2021. június 8.

Aláírás:.....

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87506 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bocskai utca 22. szám alatti, önálló ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 607 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlant 53.410.000 Ft, azaz ötvenhárommillió négyszáztízezer 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. június 24. (döntésre)

2021. augusztus 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 89404 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Közvágóhíd utca 15. szám alatti, önálló ingatlan, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 762 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlant együttesen 43.890.000 Ft, azaz negyvenhárommillió nyolcszázkilencvenezer 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. június 24. (döntésre)

2021. augusztus 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (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, 6. §, 8. § a) pont, 14. § (1)-(3) bekezdés, 15. §;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021 JÚN 17.
Átvette:.....

norményességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 JÚN 07. hón



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: 8000004/147800/2021

2021.05.11

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 87506 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST KV.KER. Bocskai utca 22. "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 beépítetlen terület

0

607

0,00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 314773/1/2021/21.02.03

jogcím: társasház megszüntetése

jogcím: - 1991. évi XXXIII.tv. (127506/1992/1992.06.26)

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS KV.KER. RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJFALOTA ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1153 BUDAPEST KV.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

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 340

Helyrajzi szám:

87506

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Társasház	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Bocskai utca 22	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	607
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet társasházi tulajdon önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik		3
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:			db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1

Tulajdoni adatok

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

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 340

Helyrajzi szám:

87506

I

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót 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	2002		9 712 000
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2002		9 712 000
I 33.0	Állagmutató			

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 340

Helyrajzi szám:

87506

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 :	607
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:		#: 49.0
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	2002	9 712 000
F 18	Becsült érték	2002	9 712 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 340

Helyrajzi szám: 87506

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 9 712 000	9 712 000

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 Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1153 Budapest XV. kerület Bocskai utca 22.
Helyrajzi szám:	87506
Használati jelleg (művelési ág):	építési telek
Önkormányzat tulajdoni hányada:	100% önkormányzati tulajdon
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést
Tulajdonos:	Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Épületek száma:	0
Telek alapterülete (m ²):	706 m ²

Az ingatlan ismertetése: Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bocskai utca Illyés Gyula utca és Dobó utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A „kivett beépítetlen terület” megnevezésű telekingatlan a környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, de az övezeti minimális telekméretnél kisebb, területe 607 m². A telek téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, megfelelő szélességű utcafronti bejárattal rendelkezik. Utcafronton drótfonatos kerítés és kapu, oldal- és hátsófronti határon tűzfal ill. szintén drótfonatos kerítés határolja. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-7 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 800 m², a telek legkisebb szélessége 18 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 55%. Az épület magassága max: 9,5 m

PALOTA-HOLDING javaslata: Az ingatlan kedvező övezeti besorolású területen található, keresett építési telek. Az ingatlan elidegenítésre javasolt.

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

Budapest, 2021. május 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

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

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Bocskai utca 22. sz. alatti, 87506 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő telekingatlanról**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. május

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.	A telekingatlan leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot 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, Bocskai utca 22.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87506

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**53.410.000,-Ft azaz Ötvenhárommillió-
négy száztízezer forint.**

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. május 10.

Az értékelés fordulónapja:
2021. május 21.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 87506 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bocskai utca 22. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő telekingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalva részén, a Bocskai utca Illyés Gyula utca és Dobó utca közötti szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága kedvező. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. Az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 224,225,296) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan építési telek, utcafrontján kerítéssel, és kapuval. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Bocskai 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. A telekingatlan leírása

A „kivett beépítetlen terület” megnevezésű telekingatlan a környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, de az övezeti minimális telekméretnél kisebb, területe 607 m². A telek téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, megfelelő szélességű utcafronti bejáráttal rendelkezik. Utcafronton drótfonatos kerítés és kapu, oldal- és hátsófronti határon tűzfal ill. szintén drótfonatos kerítés határolja. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-7 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 800 m², a telek legkisebb szélessége 18 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 55%. Az épület magassága max: 9,5 m.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bocskai utca 22.

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 87506

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: „kivett beépítetlen terület”

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-7 (Kisvárosias lakóterület,
hézagosan zárt sorú épületekkel
beépített építési övezet)

a telek területe: 607 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú és övezeti besorolású 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 ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Bocskai utca	1033	111	0	-10	100
Bp. XV. Palánk utca	580	86	0	-10	77
Bp. XV. Népfelkelő utca	389	96	0	-10	86
Bp. XV. Pestújhely	733	98	0	-10	88
<i>Átlag:</i>					88

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

Az alapár: 88 000 Ft/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

-

Alapárát módosító tényezők összesített hatása

0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$607 \text{ m}^2 \times 88.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1.0 = 53.416.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **53.410.000,- Ft** azaz **Ötvenhárommillió-négyszáztízezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

53.410.000,- Ft azaz **Ötvenhárommillió-négyszáztízezer forint.**

A Bp. XV. Bocskai utca 22. szám alatti 87506 helyrajzi számú
telekingatlan értéke tehát:

**53.410.000,-Ft azaz Ötvenhárommillió-
négyyszáztízezer 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. május 21.

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. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/147800/2021
2021.05.11

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Beltérület 87506 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 22. "Felülvizsgálat alatt"
I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alaprészlet adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	kat.jöv.	
			ha m2	kat.jöv.

- Kivett beépítetlen terület	0	607	0,00
	II RÉSZ		

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 314773/1/2021/21.02.03

jogcím: társasház megvásárlása

jogcím: - 1991. évi KXIII.tv. (127506/1992/1992.06.26)

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ŐJEPALOTA ÖNKORM. NYELTATA

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAS 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/S0505202105111317120q-144956756-1-144956774....> 2021.05.11.

térkép:



Környezet:



A telekingatlan:





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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/154308/2021

2021.05.17

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 89404 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Közvágóhid utca 15. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alcsatlakozás	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll	kat.jöv ha m2 k.fíll

- Kivett lakóház, udvar

0

762 0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43406/1999/1999.01.25

jogcím: jogtörlesztés

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 56

Helyrajzi szám:

89404

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:	Közvágóhíd utca 15
I 05		Út, utca, házszám:	Közvágóhíd tér 1
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² : 761
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:		1/1

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 56

Helyrajzi szám:

89404

I

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót 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	2002		10 273 500
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2003		10 273 500
I 33.0	Állagmutató			

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 56

Helyrajzi szám:

89404

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"/>	761
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:		%; 27.0
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 hálózatra 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	10 273 500
F 18	Becsült érték	2003	10 273 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 56

Helyrajzi szám: 89404

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 10 273 500	10 273 500

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.JÜN.01.



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

Hív.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

**BUDAPEST
 Bocskai utca 1-3.**

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1151 Budapest XV. kerület Közvágóhíd utca 15.
Helyrajzi szám:	89404
Használati jelleg (művelési ág):	építési telek
Önkormányzat tulajdoni hányada:	100% önkormányzati tulajdon
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést
Tulajdonos:	Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Épületek száma:	0
Telek alapterülete (m ²):	762 m ²

Az ingatlan ismertetése: Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Löffler-telep részén, a Közvágóhíd utca és a Szöcs Bertalan utca sarkán, a Közvágóhíd térrel szemben, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A „kivett lakóház, udvar” megnevezésű (korábban épület állt rajta, amely elbontásra került) telekingatlan a környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, területe 762 m². A saroktelek közel négyzet alakú, mindkét utcafrontján megfelelő szélességű utcafronti bejárattal rendelkezik. Utcafronton drótfonatos kerítés és kapu, oldalhatáron épített kerítés határolja. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lke-1/O-1 (kertvárosias építési terület, oldalhatáron álló beépítésű építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 400 m², a telek legkisebb szélessége 14 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 25%. Az épület magassága max: 6,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma:2 db. Valamennyi közmű megtalálható az utcában

PALOTA-HOLDING javaslata: Az ingatlan kedvező övezeti besorolású területen található, keresett építési telek. Az ingatlan elidegenítésre javasolt.

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

Budapest, 2021. május 27.

Tisztelettel:

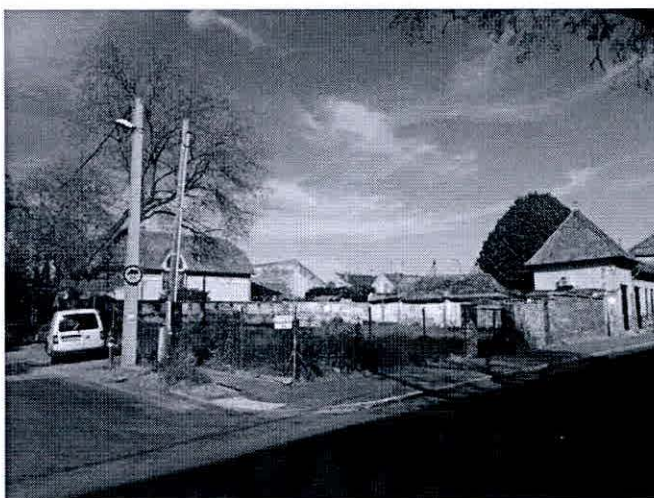
Bokor István Béla
vezérigazgató

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

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Közvágóhíd utca 15. sz. alatti, 89404 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő telekingatlanról**



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. május

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.	A telekingatlan leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot 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, Közvágóhíd utca 15.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 89404

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**43.890.000,-Ft azaz Negyvenhárommillió-
nyolcszázkilencvenezer forint.**

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. május 10.

Az értékelés fordulónapja:
2021. május 21.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyoni 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. 89404 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Közvágóhíd utca 15. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő telekingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Löffler-telep részén, a Közvágóhíd utca és a Szöcs Bertalan utca sarkán, a Közvágóhíd térrel szemben, 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 mindkét utcában. A Közvágóhíd téren (124, 125, 170, 270) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan építési telek, utcafrontján kerítéssel, és kapuval. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatóak. A Közvágóhíd 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. A telekingatlan leírása

A „kivett lakóház, udvar” megnevezésű (korábban épület állt rajta, amely elbontásra került) telekingatlan a környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, területe 762 m². A saroktelek közel négyzet alakú, mindkét utcafrontján megfelelő szélességű utcafronti bejárattal rendelkezik. Utcafronton drótfonatos kerítés és kapu, oldalhatáron épített kerítés határolja. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lke-1/O-1 (kertvárosias építési terület, oldalhatáron álló beépítésű építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 400 m², a telek legkisebb szélessége 14 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 25%. Az épület magassága max: 6,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma:2 db. Valamennyi közmű megtalálható az utcában.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Közvágóhíd utca
15.

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 89404

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: „kivett lakóház, udvar”

övezeti besorolása: Lke-1/O-1 (kertvárosias építési terület,
oldalhatáron álló beépítésű építési
övezet)

a telek területe: 762 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú és övezeti besorolású telkeket vizsgáltam, esetleg bontandó házzal a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, többalakos 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 ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
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>					72

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/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

értécsökkentő tényezők:

átlagnál alacsonyabb beépíthetőségű telek (25 %), kevesebb rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető rá (2 db) -20 %

Alapárát módosító tényezők összesített hatása

-20%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$762 \text{ m}^2 \times 72.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.80 = 43.891.200,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **43.890.000,- Ft** azaz Negyvenhárommillió-nyolcszázkilencvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

43.890.000,- Ft azaz **Negyvenhárommillió-nyolcszázkilencvenezer forint.**

A Bp. XV. Közvágóhíd utca 15. szám alatti 89404 helyrajzi számú telekingatlan értéke tehát:

43.890.000,-Ft azaz **Negyvenhárommillió-nyolcszázkilencvenezer forint.**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2021. május 21.

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, XV. Bonyháy tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat
Megrendelési szám: 8000004/154308/2021
2021.05.17

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Bolterület 89404 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Közvágóhid utca 15. "Émléktárgy alatt"

II RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.all

alrészlet adatak

kat.jöv

ha m2

k.f.all

- Kivett lakóház, udvar

II RÉSZ

0

762

0,00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat: érkezési idő: 43406/1999/1999.01.25

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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/S030320210517132900rq-127788665-1-127788674....> 2021.05.17.

térkép:



Környezet:



A telekingatlan:

