

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 145., a Bocskai utca 22., és a Közvágóhíd utca 15. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!



Az ingatlan-nyilvántartásban

- Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., **Bethlen Gábor utca 145.** szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m² alapterületű,
- Budapest XV. kerület, belterület, 87506 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., **Bocskai utca 22.** szám alatti, önálló ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 607 m² alapterületű,
- Budapest XV. kerület, belterület, 89404 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., **Közvágóhíd utca 15.** szám alatti, önálló ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 762 m² alapterületű,

per-, teher- és igénymentes ingatlanoknak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlanok elidegenítéséről a Képviselő-testület 252/2021. (VI.24.), 253/2021. (VI.24.), illetve 1198/2020. (XI.03.) ök. sz. határozataival döntést hozott, azonban az ingatlanokat a pályáztatási eljárás lefolytatásával megbízott Palota-Holding Zrt. többszöri meghirdetés után sem tudta értékesíteni. Az ingatlanokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői értékelések a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Rendelet) 15. § (7) bekezdésében meghatározott 1 éves, illetve az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdalkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (2) bekezdés szerinti 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés érvényessége lejárt, ezért azok - az elidegenítésre vonatkozó döntés fenntartása melletti - aktualizálása és tulajdonosi jogkörben történő elfogadása szükséges.

A Budapest XV. kerület, **Bethlen Gábor utca 145.** szám alatti ingatlan paraméterei:

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti - értéke 75.280.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 17.907.747,-Ft (ebből: 15.087.500,- telek, 2.820.247,- épület)

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 80409
Cím	Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 145.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Az ingatlan alapterülete	1207 m ²
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	15.087.500,- Ft
Épület könyv szerinti értéke	2.820.247,- FT
Ingatlan aktualizált forgalmi értéke	75.280.000,- (rég: 63.630.000,-)

A Budapest XV. kerület, **Bocskai utca 22.** szám alatti ingatlan paraméterei:

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 59.970.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 9.712.000,-Ft (ebből: 9.712.000,- telek, nincs épület)

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 87506
Cím	Budapest XV. ker. Bocskai utca 22.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Az ingatlan alapterülete	607 m ²
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	9.712.000,- Ft
Ingatlan aktualizált forgalmi értéke	59.970.000,- (rég: 53.410.000,-)

A Budapest XV. kerület, **Közvágóhíd utca 15.** szám alatti ingatlan paraméterei:

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 50.290.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 10.273.500,-Ft (ebből: 10.273.500,- telek, nincs épület)

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 89404
Cím	Budapest XV. ker. Közvágóhíd utca 15.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Az ingatlan alapterülete	762 m ²
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható az utcában
Önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	10.273.500,- Ft
Ingatlan aktualizált forgalmi értéke	50.290.000,- (rég: 43.890.000,-)

A leírtak figyelembevételével a forgalmi érték módosításával javasolt a tárgyi ingatlanok nyilvános pályázat keretében történő elidegenítése.

A határozatmódosítással érintett változások a javaslat szerint:

	1198/2020. (XI.03.) ök. sz. határozat Bethlen G. u. 145.	252/2021. (VI.24.) ök. sz. határozat Bocskai u. 22.	253/2021. (VI.24.) ök. sz. határozat Közvágóhíd u. 15.
határidő (adásvételi szerződés megkötésére szánt végső határidő)	2023. április 30.	2023. április 30.	2023. április 30.
ingatlan induló ára	75.280.000,- Ft	59.970.000,- Ft	50.290.000,- Ft

A 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 „Verseny tárgyalás 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 Vagyonrendelet 25. § (1) bekezdés c) pontja szerint „Az üzleti vagyon körébe tartozó ingó vagyontárgy megszerzése, elidegenítése, megterhelése esetén a vagyontárgy forgalmi értékének figyelembevételével a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó hasznosítás esetén a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat”

A Vagyonrendelet 13. § (2) bekezdése alapján „ Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan [...] esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján tárgyi ingatlan elidegenítésekor előbb az államot (MNV Zrt.), majd az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján a Fővárost minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlanokra vonatkozó határozati javaslatok módosításának elfogadását.

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

Budapest, 2022. június „10.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. számú melléklet: 252/2021. (VI.24.) ök. sz. határozat
2. számú melléklet: 253/2021. (VI.24.) ök. sz. határozat
3. számú melléklet: 1198/2020. (XI.03.) ök. sz. határozat
4. számú melléklet: aktualizált értébecslés – Bethlen Gábor utca 145.
5. számú melléklet: aktualizált értébecslés – Bocskai utca 22.
6. számú melléklet: aktualizált értébecslés – Közvágóhíd utca 15.

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. június 10.

Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. június 10.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2022. június 10.

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, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 145. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m² alapterületű, 1/1 önkormányzati tulajdonú per-, teher- és igénymentes vagyonelem tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlant üzleti célú vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30. (döntésre)

2022. szeptember 30. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca 145. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan elidegenítésére vonatkozó, Képviselő-testület által hozott 1198/2020. (XI.03.) ök. számú határozatát az egyéb részek változatlanul hagyása mellett úgy módosítja, hogy az ingatlan árverés keretében történő értékesítés induló árát 75.280.000 Ft, azaz hetvenötmillió-kettőszáznyolcvanezer forint áfamentes összegben állapítja meg, valamint a végrehajtást a határozati javaslatához kapcsolódó határidők szerint határozza meg.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30. (döntésre)

2023. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2023. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

3. 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. ker. Bocskai utca 22. szám alatti, önálló ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 607 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan elidegenítésére vonatkozó, Képviselő-testület által hozott 252/2021. (IV.24.) ök. számú határozatát az egyéb részek változatlanul hagyása mellett úgy módosítja, hogy az ingatlan árverés keretében történő értékesítés induló árát 59.970.000 Ft, azaz ötvenkilencmillió-

kilencszázhetvenezer forint áfamentes összegben állapítja meg, valamint a végrehajtást a határozati javaslatához kapcsolódó határidők szerint határozza meg.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30. (döntésre)

2023. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2023. április 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

4. 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 beépítetlen terület megnevezésű, 762 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlan elidegenítésére vonatkozó, Képviselő-testület által hozott 1198/2020. (XI.03.) ök. számú határozatát az egyéb részek változatlanul hagyása mellett úgy módosítja, hogy az ingatlan árverés keretében történő értékesítés induló árát 50.290.000 Ft, azaz ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer forint áfamentes összegben állapítja meg, valamint a végrehajtást a határozati javaslatához kapcsolódó határidők szerint határozza meg.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30. (döntésre)

2023. február 15. (az árverés lebonyolítására)

2023. április 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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés), 22. § (1) a) pont, 25. § (1) bekezdés c) pont, 37. § (5)-(6) bekezdés pont;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 3/A. § (1) bekezdés, 4. § (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 JÚN 10.
Átvette:.....


.....könyességi
.....vizsgálatra érkezett:.....
2022 JÚN 10.
.....hó.....n



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3110 • Fax: +36 1 307 4008

aljegyzo@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Az ülés száma:

2/11-8/2021.

Az ülés időpontja:

2021.06.24.

KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2021. június 24-én, 9.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

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

(lkt.sz. 2/12-98/2021. sz. anyag)

252/2021. (VI. 24.) ök. számú határozat

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. (elfogadásra)

2021. augusztus 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés, 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés; 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont; 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont; 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés pont; 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. §)

(Szavazati arány: 13 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 5 tartózkodás)

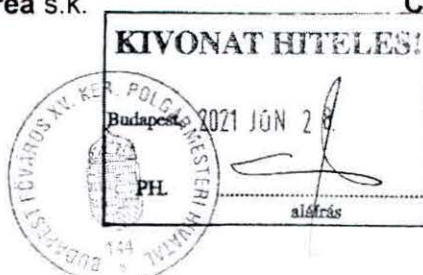
K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.

jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.

polgármester





Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3110 • Fax: +36 1 307 4008

aljegyzo@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Az ülés száma:

2/11-8/2021.

Az ülés időpontja:

2021.06.24.

KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2021. június 24-én, 9.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

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

(Ikt.sz. 2/12-98/2021. sz. anyag)

253/2021. (VI. 24.) ök. számú határozat

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. (elfogadásra)

2021. augusztus 31. (az árverés lebonyolítására)

2021. szeptember 30. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés, 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés; 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont; 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont; 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés pont; 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. §)

(Szavazati arány: 13 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 5 tartózkodás)

K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.

jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.

polgármester



KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2020. november 3-án, 9.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

Előterjesztés a Bethlen Gábor u. 145. szám alatti ingatlan elidegenítéséről
(Ikt.sz. 2/21-150/2020. sz. anyag)

1198/2020. (XI.3.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű**, 1207 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes **ingatlant 63.630.000 Ft**, azaz hatvanhárommillió-hatszázharmincezer forint áfamentes **kikiáltási áron elektronikus árverés útján értékesíti.**

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. november 3. (elfogadásra)

2021. február 3. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

értékesítést követő negyedév vége (az önkormányzati nyilvántartásban történő átvezetésre)

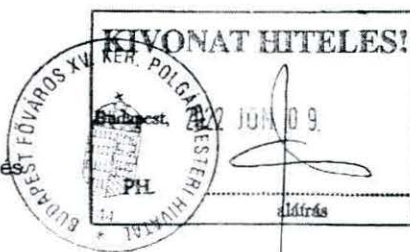
(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 13. §, (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés; 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdés 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés; 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja; 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont; 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés, 22. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (3) bekezdés b) pont, 37. § (6) bekezdés)

(Szavazati arány: 20 igen szavazat, egyhangú)

K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.
jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.
polgármester



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145. sz. alatti, 80409 helyrajzi
számú
önkormányzati tulajdonban levő telekingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**

Ingtalan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. június

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	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, Bethlen Gábor utca 145.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 80409

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**75.280.000,-Ft azaz Hetvenötmillió-
kettőszáznyolcvanezer forint.**

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. május 30.

Az értékelés fordulónapja:
2022. június 3.

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. 80409 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 145. 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 Újfalu részén, a Bethlen Gábor utca Wysocki utcai 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. A Wysocki utcában (125), és a Rákos úton (5, 25, 96, 224, 296) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan építési telek, melyen egy bontandó állapotú felépítmény és egy szintén bontandó faház található. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bethlen Gábor 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 egyéb épület, udvar” megnevezésű ingatlanon található felépítmények jelentős része lebontásra került. Jelenleg bontandó állapotú melléképítmény és egy szintén bontandó faház található rajta. A telek mérete környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, területe 1207 m². A telek téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, megfelelő utcafronti szélességgel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-2 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 600 m², a telek legkisebb szélessége 12 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 35%, a legnagyobb épületmagasság 6,5 m. A telken legfeljebb 4 db rendeltetési egység (lakás) létesíthető. A telek az utca felé drótfonatos kerítéssel, a szomszédos ingatlanok felé szintén kerítéssel és falazattal körbekerített. A telken belül, a bejáratnál használaton kívüli vízóra akna és szennyvíz csatorna tisztító akna található.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Bethlen Gábor utca
145.

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 80409

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: „kivett egyéb épület, udvar”

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-2 (Kisvárosias lakóterület,
hézagosan zárt sorú épületekkel
beépített építési övezet)

a telek területe: 1207 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat

Az ingatlant érintő terhek: vezetékjog 2 m² területre.
Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Egyebekben 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. József Attila utca	704	123	0	-10	111
Bp. XV. Damjanich János utca	724	97	0	-10	87
Bp. XV. József Attila utca	714	91	0	-10	82
Bp. XV. Pázmány Péter utca	565	108	0	-10	97
Bp. XV. Adria utca	733	102	0	-10	92
Bp. XV. Aporháza utca	1279	62	0	-10	56
<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

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

értéknövelő tényezők: -

értékcsökkentő tényezők:

- A telken legfeljebb 4 db rendeltetési egység (lakás) létesíthető: -15%

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -15%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$1207 \text{ m}^2 \times 88.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.85 = 90.283.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 90.280.000,- Ft

várható bontási költség (közelítő becsléssel):

15.000.000,-Ft

A forgalmi érték számítása:

számított érték: 90.280.000,-Ft

- bontási költség: 15.000.000,-Ft

jelenlegi forgalmi érték: 75.280.000,-Ft *azaz* **Hetvenötmillió-
kettőszáznyolcvanezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

**75.280.000,- Ft *azaz* Hetvenötmillió-kettőszáznyolcvanezer
forint.**

A Bp. XV. Bethlen Gábor utca 145. szám alatti 80409 helyrajzi
számú telekingatlan értéke tehát:

**75.280.000,-Ft azaz Hetvenötmillió-
kettőszáznyolcvanezer 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.

Budapest, 2022. június 3.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
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: 8000004/183391/2022

2022.06.02

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Belterület 80409 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 145.

H R E S Z

1 Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jov

k.Fi11

alrészlet adatai

kat.jov

ha m2

k.Fi11

- Kivett egyéb épület, udvar

0

1297

0

H R E S Z

2 tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 110973/1995/1995 05 09

jószág: 1991 évi XXXIII. tv.

jószág: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

H R E S Z

2 bejegyző határozat, érkezési idő: 53189/2/2010/10 05 31

Vezetéknév

2 m2 területre, VMH-20/2010.

jószág:

név: ELMO HALOZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

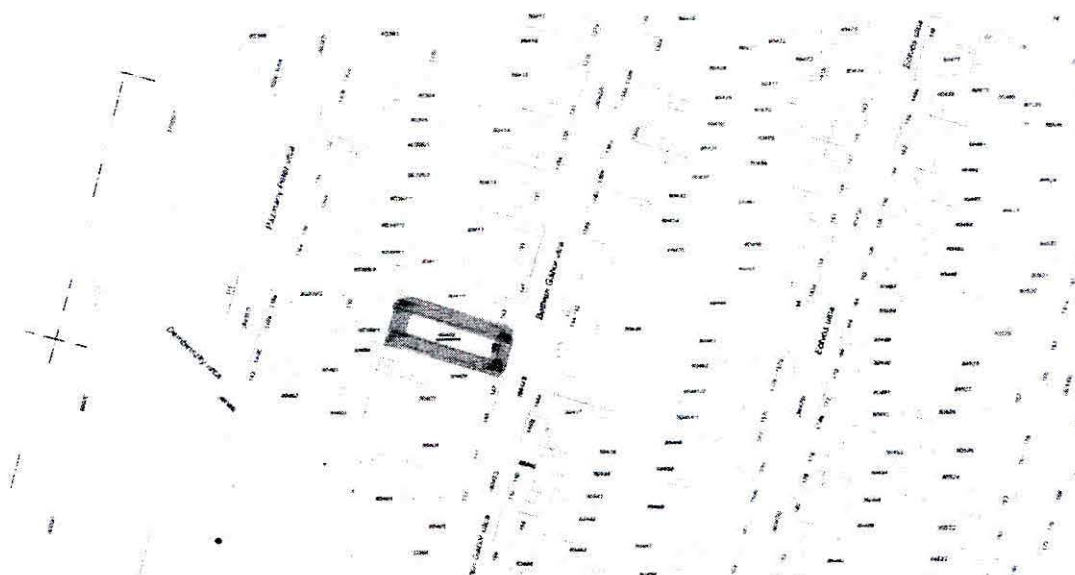
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

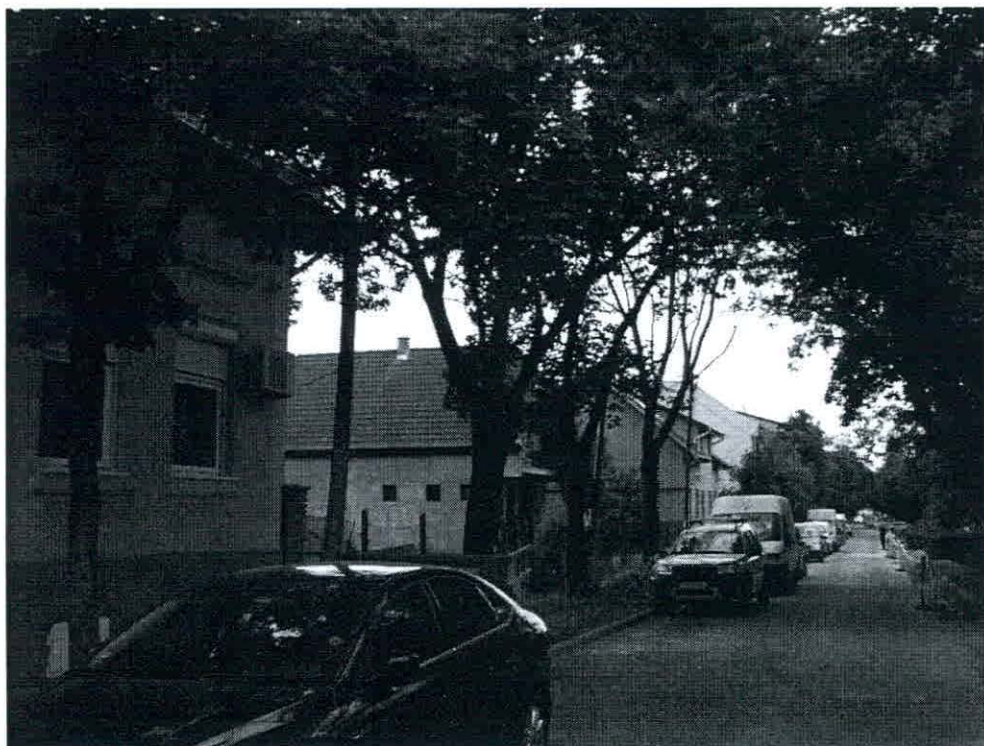
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420220602110901Nq-181704827-1-181704849...> 2022.06.02.

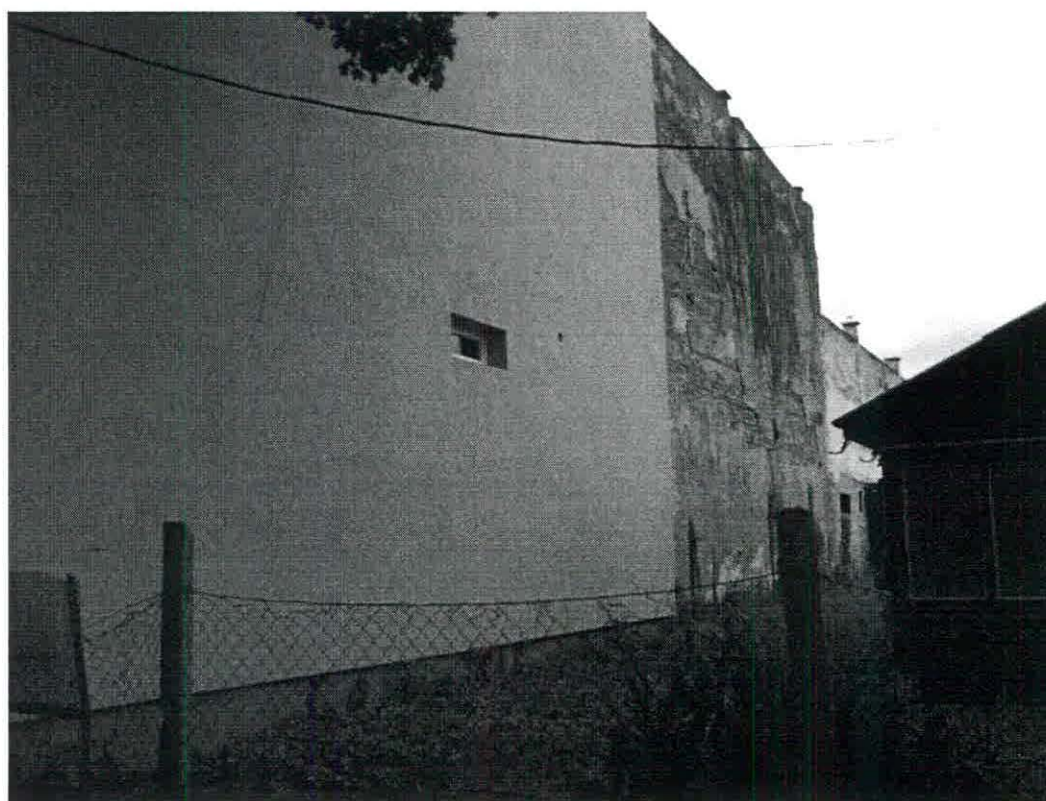
térkép:



Környezet:



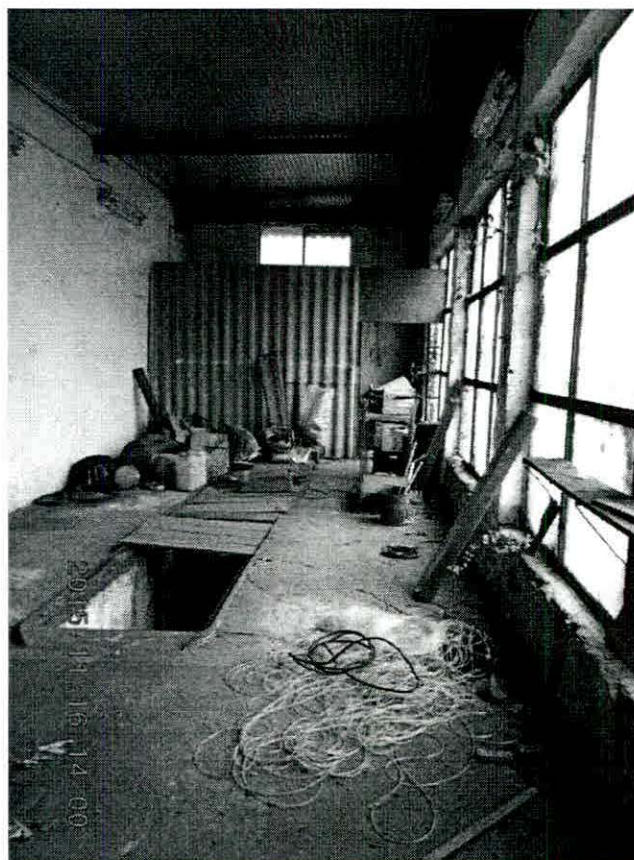
A telekingatlan:













INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

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



Készítette:

a



PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingyan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. június

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	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:

59.970.000,-Ft azaz Ötvenkilencmillió-
kilencszázhetvenezer forint.

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. május 30.

Az értékelés fordulónapja:
2022. június 3.

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 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 Újfalu 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 kertes, 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 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 telken vízóra akna található. 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 találok 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. Pestújhely	724	104	0	-10	94
Bp. XV. Rákospalota	432	127	0	-10	114
<i>Átlag:</i>					104

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

Az alapár: 104 000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

értéknövelő tényezők: -

értékcsökkentő tényezők:

- minimális telekméret alatti területű telek: -5%

Alapárat módosító tényezők összesített hatása -5%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$607 \text{ m}^2 \times 104.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.95 = 59.971.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **59.970.000,- Ft** azaz **Ötvenkilencmillió-kilencszázhetvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

59.970.000,- Ft azaz **Ötvenkilencmillió-kilencszázhetvenezer forint.**

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

59.970.000,-Ft azaz **Ötvenkilencmillió-kilencszázhetvenezer 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.

Budapest, 2022. június 3.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/183288/2022
2022.06.02

Szektor : 53

BUDAPEST XV. KER.
Beltérület 87506 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 22 "Földhivatal alatt"
I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak terület kat.t.jov. alrészlet adatak
móvesési ág/kivett megnevezés/ min.o ha.m2 k.Fill. m2 kat.jov. m2 k.Fill

- Kivett beépítetlen terület 0 607 0,00
I R E S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 314773/1/2021/21.02.03
jogcím: társasház megnevezése
jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. (127506/1992/1992.06.26)
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. NÁPOS PALOTA, FESTŐHELY, UJPALOTA ÖNKORMÉNYZATA
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

I R E S Z
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

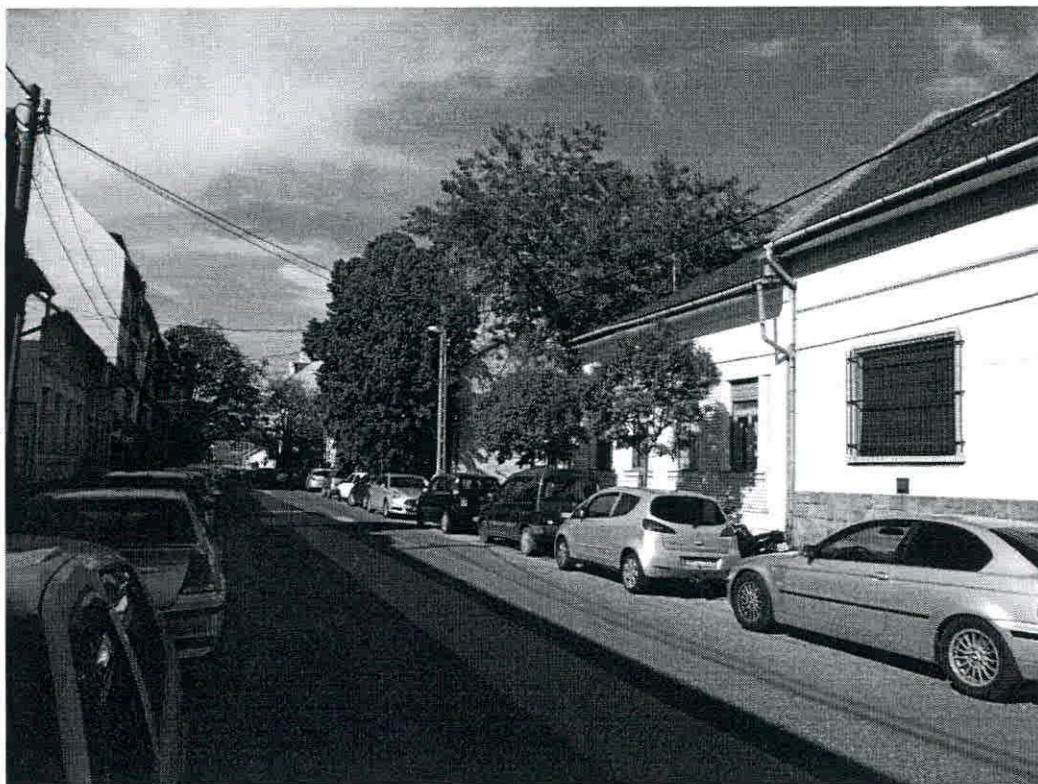
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420220602110901Nq-181704692-1-181704712...> 2022.06.02.

térkép:



Környezet:



A telekingatlan:





INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

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



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. június

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	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:

50.290.000,-Ft azaz Ötvenmillió-
kettőszázkilencvenezer forint.

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. május 30.

Az értékelés fordulónapja:
2022. június 3.

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 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 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. A Közvágóhíd téren (124, 125, 170, 270) az autóbussz megállók pár perc alatt elérhetők. 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 szomszédos ingatlan (Közvágóhíd utca 13.) vízmérő órája a teleken levő vízóra aknában található. A telki szolgálat kötelezettség nincs az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezve. 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, 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. József Attila utca	704	123	0	-10	111
Bp. XV. Damjanich János utca	724	97	0	-10	87
Bp. XV. József Attila utca	714	91	0	-10	82
Bp. XV. Pázmány Péter utca	565	108	0	-10	97
Bp. XV. Adria utca	733	102	0	-10	92
Bp. XV. Aporháza utca	1279	62	0	-10	56
<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:

értéknövelő tényezők: -

értékcsökkentő tényezők:

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

A szomszédos ingatlan (Közvágóhíd utca 13.) vízmérő órája a teleken levő vízóra aknában található. A telki szolgálat kötelezettség nincs az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezve: -5 %

Alapárát módosító tényezők összesített hatása -25%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$762 \text{ m}^2 \times 88.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.75 = 50.292.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **50.290.000,- Ft** azaz **Ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

50.290.000,- Ft azaz **Ötvenmillió-Kettőszázkilencvenezer forint.**

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

50.290.000,-Ft azaz **Ötvenmillió-kettőszázkilencvenezer 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.

Budapest, 2022. június 3.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV. Bolyai tér 3. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000004/183293/2022
 2022.06.02

BUDAPEST XV. KER. Szektor : 53
 Belsőterület 89404 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Közvágóhíd utca 15 "Földhivatal alatt"

1. Az ingatlan adatai:
 alrészlet adatak terület kat.t.jog. alrészlet adatak
 művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fili. m2 kat.jog. m2 k.fili.

- Kivett lakóház, udvar 0 762 0,00

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 43406/1999/1999.01.25
 jogcím: jogterhelés
 jogállás: tulajdonos
 név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-2.

H I R E S Z
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
 TULAJDONI LAP

Bizonyító erővel nem rendelkezik

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420220602110901Nq-181704988-1-181705008...> 2022.06.02.

térkép:



Környezet:



A telekingatlan:







