

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület Eötvös utca 45. és 47. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről szóló 288/2021. (IX. 30.) ök. számú határozat visszavonásáról, illetve az Eötvös utca 47. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2021. szeptember 30-ai Képviselő-testületi ülésen döntés született a Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. és Eötvös utca 47. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok együttes elidegenítéséről. Az együttes elidegenítést indokolta, hogy az Eötvös utca 45. szám alatti vegyes tulajdonú ingatlanon belül álló 656 m² alapterületű műhely szervesen kapcsolódik az Eötvös utca 47. szám alatti 1/1 önkormányzati tulajdonú 1175 m² nagyságú telken épült 398 m² alapterületű üzemszhez, továbbá a műhelybe történő bejutás ideális esetben erről az ingatlanról történik.

A Palota-Holding Zrt. a fenti határozat alapján az elmúlt időszakban több alkalommal kísérelte meg nyilvános árverés útján értékesíteni az ingatlant, azonban érdeklődő nem volt. Az ingatlanok együttes értékesítésével kapcsolatban jelzett nehézségének ismeretében a Vagyongazdalkodási Csoport egyeztetést folytatott a Városgazdalkodási Főosztállyal, a Főépítési Irodával és a Palota-Holding Zrt-vel a valós helyzetének megvizsgálása, illetve megoldási lehetőségek feltárása érdekében.

Az ingatlan elidegenítési/hasznosítási lehetőségének növelése érdekében a közös elidegenítésre vonatkozó döntés visszavonására, valamint az ingatlanok külön kezelése keretében az Eötvös utca 47. számú telekingatlan értékesítésére és az Eötvös utca 45. szám alatti, nem lakás célú helyiség egyéb hasznosítására teszek javaslatot.

1. Eötvös utca 47. szám alatti ingatlan

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, 1175 m² telek és 398 m² alapterületű felépítmény per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: műhely) Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. Az ingatlanon egy műhely található.

Az ingatlant 2022. augusztus 25-ig az érvényes ingatlanforgalmi értékelés szerinti 74.600.000,- Ft áron a rajta lévő épülettel együtt javasolom elidegeníteni. Amennyiben az előző határnapig az értékesítés sikertelenül zárul, úgy az ingatlant - az épület indikatív ajánlat ismeretében történő lebontását követően aktualizált értékbecsléssel - beépítetlen telekként, önállóan javasolom elidegeníteni.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 74.600.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 20.315.547,-Ft (ebből: 19.387.500,- telek, 928.047,- épület)

Ingatlan tulajdoni viszonya, jellemzői

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

A műhely pénzügyi paraméterei

Műhely forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	74.600.000 Ft áfamentes
A földterület nyilvántartási érték összesen	19.387.500,-Ft
Épület könyvszerinti értéke	928.074,-Ft

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

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

Az ingatlan elidegenítését javasolja, mert

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

Főépítész nyilatkozata

A telken maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. Az épület építési helyen kívül, a hátsókertben helyezkedik el. A meglévő beépítés mértéke meghaladja az építési övezetben megengedett 35%-os értéket. A rendelkezésünkre álló térinformatikai adatok alapján az épület bruttó nagysága 472 m², mely eltér a táblázatban feltüntetett értéktől, javasolt ennek ellenőrzése. Az építési övezetben alapvetően a lakófunkció preferált. A telken lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység nem végezhető. **Az ingatlan elidegenítését javaslom.**

2. Eötvös utca 45. szám alatti üzem és gépház

Az ingatlanon a nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban, egy lakás, egy üzem, és egy gépház található.

Az Eötvös utca 45. szám alatti ingatlanon lévő önkormányzati tulajdonú gépház műszaki állapota jó, kevés ráfordítással (tisztasági festés, elektromos vezetékek ellenőrzése) hasznosíthatóvá tétele és a Palota-Holding Zrt. által pályázat útján történő kiadása lehet jövőbeni cél. Az üzem esetleges hasznosítására, elidegenítésére külön javaslat kerül kidolgozásra, amely az épület nagyságát és igen rossz műszaki állapotát tekintve hosszabb folyamatot vesz igénybe, várhatóan szeptember hónapra készül el.

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 a Rendelet 3/A. § (1) bekezdése 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.”

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:
(7) „ Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 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 vagyronról 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:

1. A Képviselő-testület - tárgyi ingatlanok együttes elidegenítésre vonatkozó - 288/2021. (IX. 30.) ök. számú határozatának visszavonását.

2. A Képviselő-testület - tárgyi ingatlanok együttes elidegenítéséhez kapcsolódó - 287/2021. (IX. 30.) ök. számú határozatának visszavonását.
3. Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, 1175 m² telek és 398 m² alapterületű felépítmény tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongkezelő Zrt. vagyongazdálkodási jogát megszüntetni és az ingatlant forgalomképes vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba átvezetni.
4. Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, 1175 m² telek és 398 m² alapterületű felépítmény elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, 74.600.000,- Ft áfamentes induló forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2022. június „14.”

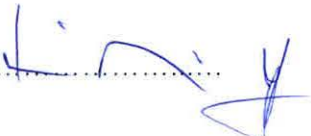

Cserdiné Németh Angéla
 polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Eötvös utca 47. műhely tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Eötvös utca 47. műhely PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Eötvös utca 47. műhely PALOTA-HOLDING Zrt. értébecslés
4. számú melléklet: Képviselő-testület 288/2021. (IX. 30.) ök. számú határozata
5. számú melléklet: Képviselő-testület 287/2021. (IX. 30.) ök. számú határozata

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2022. június 14.
 3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

Aláírás: 

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2022. június 14.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:  2022. június 14.

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, 87382/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, üzem megnevezésű, összesen 656 m², 779/1029 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelem, illetve a Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, gépház megnevezésű, összesen 34 m², 34/1029 önkormányzati tulajdonú per-, teher- és igénymentes vagyonelem, valamint a Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, összesen 1175 m² telek, 398 m² felépítmény per-, teher- és igénymentes ingatlan együttes elidegenítésére vonatkozó, Képviselő-testület 288/2021. (IX. 30.) ök. számú határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30. (döntésre)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, összesen 1175 m² telek, 398 m² felépítmény ingatlan-vagyonelem, a Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, üzem megnevezésű, összesen 656 m², 779/1029 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes, valamint a Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, gépház megnevezésű, összesen 34 m², 34/1029 önkormányzati tulajdonú per-, teher- és igénymentes vagyonelemek tekintetében az ingatlanok elidegenítéséhez kapcsolódó, PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogának megszüntetésére és az ingatlanok forgalomképes vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba történő átvezetésére vonatkozó, a Képviselő-testület 287/2021. (IX. 30.) ök. számú határozatát visszavonja. 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)

3. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, összesen 1175 m² telek, 398 m² felépítmény ingatlan-vagyonelem tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és

Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlant forgalomképes vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba átvezeti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30. (elfogadásra)

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

4. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű, összesen 1175 m² telek, 398 m² felépítmény per-, teher- és igénymentes ingatlant 74.600.000,- Ft, azaz hetvennégy millió-hatszáz ezer 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: 2022. június 30. (döntésre)

2022. augusztus 25. (az árverés lebonyolítására)

2023. október 31. (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 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. § (1) és (4) bekezdés, 5. § (1) bekezdés, 8. § a) pont, 15. §;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 JÚN 15.
Átvette:.....

Főnökségi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022. JÚN 13-án

a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV. Belsőkerület S. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/229779/2021

2021.07.19

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87383 helyrajzi szám

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

1. Az ingatlan adatai:

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

2. Bejegyző határozat:

illeti a BUDAPEST XV.KER. Belterület 87385 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 114079/1996/1996.05.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Boockai utca 1-3

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP RÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: Nincs

0

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

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

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték		0
B 19	Becsült érték	2004	0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

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

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: Nincs

0

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

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

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték		<input type="text"/> 0
B 19	Becsült érték	2004	<input type="text"/> 0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, <input type="text"/> 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

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

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

lapszám: 5.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: *Nincs*

0

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

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

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték		<i>0</i>
B 19	Becsült érték	<i>2004</i>	<i>0</i>
B 20	Állagmutató	<i>4</i>	<i>40-59% - tűrhető,</i>
			<i>50</i>

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 6.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

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

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Jogi rendezettsége: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

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

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2015	1 508 910
B 19	Becsült érték	2015	3 337 815
B 20	Állagmutató	3	20-39% - <i>nem megfelelő,</i> 33

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 8.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

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

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Üzemi épület "R"

R

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám:

87383

R

Jogi rendezettsége: *Rendezett*

1

Üzemi épület alapadatai

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

Külön tulajdonban lévő helyiségek, helyiségcsoportok

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

Üzemi épület, épületrész értékadatai

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

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

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

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter

A tulajdonos önkormányzat adatai

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

Adatfelfektetés időpontja:	
Ingatlanjelleg azonosítója:	11222 - 343

Csatolt betétlapok jegyzéke

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

Betétlap megnevezése	Száma	Betétlap megnevezése	Száma
"I" Ingatlan adatlap	<input type="text" value="1"/>	"K" Közmű víz, csatorna betétlap	<input type="text"/>
"F" Földterület betétlap	<input type="text" value="1"/>	"H" Közmű távfűtés betétlap	<input type="text"/>
"Z" Zöldterület betétlap	<input type="text"/>	"S" Strand, fürdő betétlap	<input type="text"/>
"V" Vizek, közcélú vízlétesítmények	<input type="text"/>	"O" Sportlétesítmények betétlap	<input type="text"/>
"U" Közlekedési terület betétlap	<input type="text"/>	"Y" Közlekedési műtárgyak	<input type="text"/>
"T" Köztemető betétlap	<input type="text"/>	"P" Egyéb építmény betétlap	<input type="text"/>
"E" Lakóépület betétlap	<input type="text"/>	"L" Lakás betétlap	<input type="text"/>
"N" Intézmény v. nem lakás célú épület(rész)	<input type="text"/>	"B" Nem lakás célú helyiség betétlap	<input type="text" value="1"/>
"R" Üzemi épület betétlap	<input type="text" value="1"/>	"M" Módosító adatlap	<input type="text"/>
"D" Melléképület, építmény betétlap	<input type="text"/>	Összesen:	<input type="text" value="4"/>

Naplószám:	<input type="text" value="53455"/>	Rajzok:	<input type="text"/>	Tul. lapok száma:	<input type="text"/>
------------	------------------------------------	---------	----------------------	-------------------	----------------------

Megjegyzés:

Aláírások:

.....
Adatnyilvántartás vezetője

P.H.

.....
Kitöltésért felelős

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám:

87383

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	1175
F 04	A terület aranykorona értéke:	<input type="text"/>	.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:	<input type="text"/>	%. 20.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nincs	7
F 15	Tűzivíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Nincs	1

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	19 387 500
F 18	Becsült érték	2002	19 387 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 343

Helyrajzi szám: 87383

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

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

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.10.



Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

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

BUDAPEST

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

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1153 Budapest XV. kerület Eötvös utca 47.
Helyrajzi szám:	87383
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:	1 bontandó ipari csarnok
Telek alapterülete (m ²):	1175 m ²

Az ingatlan ismertetése: A telekingatlan téglalap alakú, az Eötvös utca vonalára merőlegesen fut. A telek alakja kedvező, megfelelően széles utcafronttal. Az utcafront hossza és a telek szélessége kb. 22,5 m, hossza kb. 52 m. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a szomszédos épületek tűzfala, a hátsó részen az telekhatárra épített műhelyépület határolja. A telek övezeti besorolása: Lke-1/Hz-1 (kertvárosias építési terület, hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 600 m², a telek legkisebb szélessége 10 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 35%. Az épület magassága max: 7,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma: 6 db. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. Az ingatlan a szomszédos Eötvös utca 45 szám alatti ingatlannal közös egységet alkotott, mint műhely. Miután a közműbekötések mind a szomszédos ingatlanon voltak, az értékelés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik közműbekötéssel. Az utcában minden közmű megtalálható.

A telek hátsó részére, oldalhatárra földszintes, alapincézetlen asztalos műhely és raktárépület, az oldalhatáron 51 m²-es, ideiglenes szerkezetű udvari tároló épült. Az épület vélhető építési ideje az 1950-60-as évekre tehető. Az épület téglából sávalapozással készült, víz és talajpára elleni szigetelés nélkül. függőleges teherhordó szerkezete kisméretű tömör égetett téglából készült falazat és tartópillér. Tetőszerkezete kishajlásszögű nyeregtető acél keretes szerkezettel, azbesztcement hullámpala fedéssel. Homlokzata cementvakolattal fedett, a helyiségek padozata cementsimítás, falain cementvakolat. A nyílászárók acél és fa

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

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

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

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

a(z)/.....-...../2022. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

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

önkormányzati tulajdonban levő műhely ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan épületének leírása	5
4.2.3.	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, Eötvös utca 47. szám.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 87383

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján
értékesítés céljára

A megállapított érték:

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

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2021. július 9.

Az értékelés fordulónapja:
2021. augusztus 25.

Az értékelés érvényessége:
Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű 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. 87383 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Eötvös utca 47. szám alatti, önkormányzati tulajdonában levő önálló műhely ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

- az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan értékesítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, az Eötvös utca középső szakaszán, a Rádda Barnen utca és a Dobó utca között, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A környékre jellemzőek a kertes ingatlanok földszintes, zárt sorúan sorolt épületekkel, családi ház vagy pár lakásos társasház tulajdonformával. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt parkolási lehetőség biztosított. Az Eötvös utcában (25, 125) a sarkon, az Illyés Gyula utcában (96, 124, 196, 225, 296) és a Rákos úton (5) az autóbusz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan önálló telken levő műhely építményt tartalmazó ingatlan. Közvetlen közelében kertes, földszintes lakóépületek találhatók. Az Eötvös utca ezen szakaszán kismértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A telekingatlan téglalap alakú, az Eötvös utca vonalára merőlegesen fut. A telek alakja kedvező, megfelelően széles utcafronttal. Az utcafront hossza és a telek szélessége kb. 22,5 m, hossza kb. 52 m. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a szomszédos épületek tűzfala, a hátsó részen az telekhatárra épített műhelyépület határolja. A telek övezeti besorolása: Lke-1/Hz-1 (kertvárosias építési terület, hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 600 m², a telek legkisebb szélessége 10 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 35%. Az épület magassága max: 7,5 m. Rendeltetési egység telkenként megengedett száma: 6 db. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. Az ingatlan a szomszédos Eötvös utca 45 szám alatti ingatlannal közös egységet alkotott, mint műhely. Miután a közműbekötések mind a szomszédos ingatlanon voltak, az értékelés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik közműbekötéssel. Az utcában minden közmű megtalálható.

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

A telek hátsó részére, oldalhatárra földszintes, alapincézetlen asztalos műhely és raktárépület, az oldalhatáron 51 m²-es, ideiglenes szerkezetű udvari tároló épült. Az épület vélhető építési ideje az 1950-60-as évekre tehető. Az épület téglalapozással készült, víz és talajpára elleni szigetelés nélkül. függőleges teherhordó szerkezete kisméretű tömör égetett téglából készült falazat és tartópillér. Tetőszerkezete kishajlásszögű nyeregtető acél keretes szerkezettel, azbesztcement hullámpala fedéssel. Homlokzata cementvakolattal fedett, a helyiségek padozata cementsimítás, falain cementvakolat. A nyílászárók acél és fa szerkezetűek, a tetőben felülvilágítók

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

4.2.3. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

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

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület 87383

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: kivett műhely, udvar

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

a telek területe: 1175 m²

felépítmény alapterülete: 398 m²

tulajdonosa: Budapest XV. Kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

bérlője: üres

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

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

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

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m 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

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

-

Értékmódosító tényezők összesített hatása

0%

A forgalmi érték kiszámítása:

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

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

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

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

várható bontási költség (közelítő becsléssel):

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

A forgalmi érték számítása:

számított érték: 84.600.000,- Ft

- bontási költség: 10.000.000,- Ft

jelenlegi forgalmi érték: 74.600.000,- Ft

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

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

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

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

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2021. augusztus 25.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

Ellenőrizte:

Bokor István Béla
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

tulajdoni lap másolat:

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., Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkeze másolat
 Megrendelés szám: 8000004/229779/2021
 2021.07.19

BUDAPEST XV. KER. Szektor: 53
 Belterület: 97363 helyrajzi szám

1150 BUDAPEST XV. KER. Eötvös utca 47. "felölvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.ó	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alrészlet adatak kat. jöv. k. fill.
- Kivett műhely, udvar	0	1175	0	0

2. bejegyző határozat:
 Illeté a BUDAPEST XV. KER. Belterület 97105 RRSZ-t terhelő Vízvezető hálójának használati jog

II R E S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 114079/1996/1996.05.24
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
 jogállás: tulajdonos
 név: PÓVARGYI XV. KER. ÖNKORM. HÍVAT.
 cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1-3

III R E S Z

SEN TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S0505202107191148236q-147770801-1-147770813....> 2021.07.19.

térkép:



Környezet:



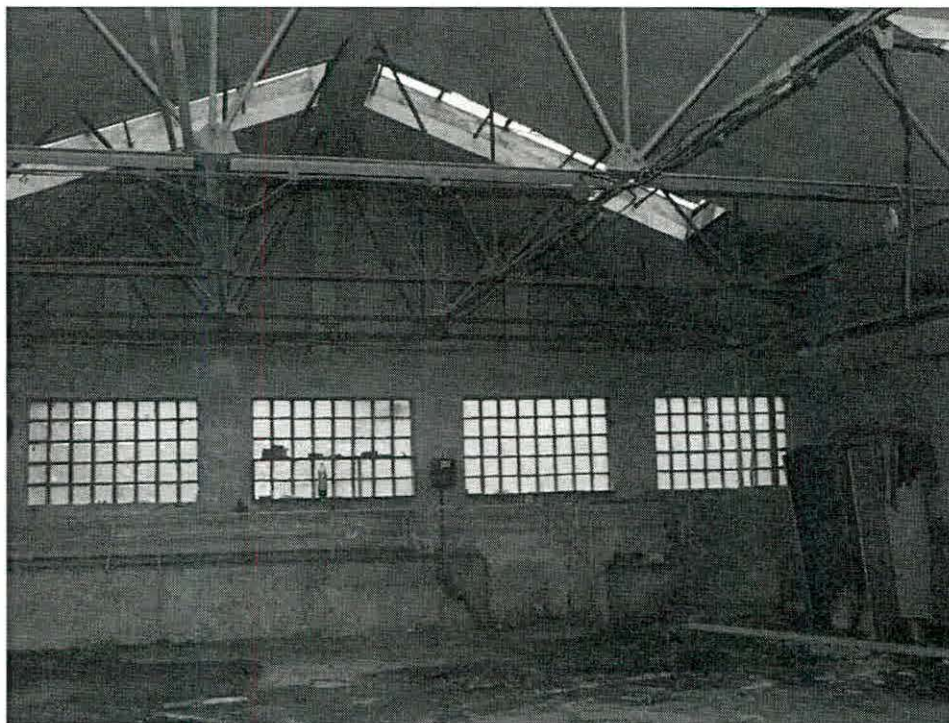
Az ingatlan bejárata:



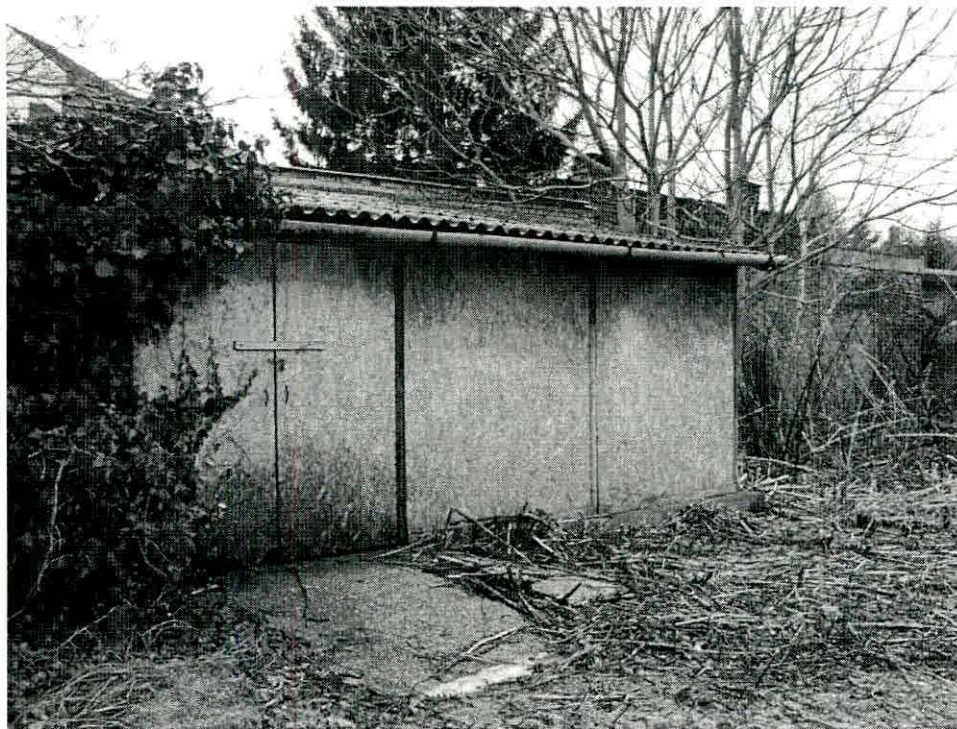
Az ingatlan:











KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2021. szeptember 30-án, 9.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

Előterjesztés Budapest, XV. kerület Eötvös u. 45-47. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről

(Ikt.sz. 2/12-125/2021. sz. anyag)

288/2021. (IX. 30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, üzem megnevezésű**, összesen 656 m², 779/1029 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, és a Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, gépház megnevezésű**, összesen 34 m², 34/1029 önkormányzati tulajdonú per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, valamint a Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű**, összesen 1175 m² telek, 398 m² felépítmény per-, teher- és igénymentes **ingatlant együttesen 169.250.000,- Ft, azaz százhatvankilencmillió-kettőszázötvenezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.**

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. szeptember 30. (elfogadására)

2021. november 15. (az árverés lebonyolítására)

2022. január 15. (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, 8. § a) pont, 15. §)
(Szavazati arány: 13 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.

jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.

polgármester



KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2021. szeptember 30-án, 9.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

Előterjesztés Budapest, XV. kerület Eötvös u. 45-47. szám alatti ingatlanok elidegenítéséről
(Ikt.sz. 2/12-125/2021. sz. anyag)

287/2021. (IX. 30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, üzem megnevezésű**, összesen 656 m², 779/1029 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, és a Budapest XV. kerület, belterület, 87382/0/A/6 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Eötvös utca 45. szám alatti, gépház megnevezésű**, összesen 34 m², 34/1029 önkormányzati tulajdonú per-, teher- és igénymentes vagyonelemet, valamint a Budapest XV. kerület, belterület, 87383 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Eötvös utca 47. szám alatti, kivett műhely, udvar megnevezésű**, összesen 1175 m² telek, 398 m² felépítmény ingatlan-vagyonelemek tekintetében a **PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogát megszünteti és az ingatlanokat forgalomképes vagyonként az önkormányzati nyilvántartásba átvezeti.**

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. szeptember 30. (elfogadására)

2021. október 30. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban 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, 8. § a) pont, 15. §)
(Szavazati arány: 13 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.
jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.
polgármester

