

ELŐTERJESZTÉS

a Hejce, Fő út 22. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban Hejce, belterület, 76 helyrajzi számon felvett, természetben Hejce, Fő út 22. szám alatti, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű, 1172 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa. Az ingatlanon a nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban egy hétvégi ház található. Jelen előterjesztésben a nem lakás célú helyiség értékesítésére teszek javaslatot.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült értéke 10.810.000 Ft. Könyvszerinti érték: 12.336.543 Ft. (ebből: 1.875.000,- telek és 10.461.543,- épület)

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

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	önálló ingatlan
Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1
Elidegenítésre kijelölt osztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1
Megnevezés	kivett hétvégi ház, udvar
Telek területe	1172 m ²
Építés éve	kb. 1850 után
Épület szintjei	földszint, tetőtér, részben alápincézett
Típus	tégla
Közműellátottság	A faluban nincs vezetékes gáz és közcsatorna. Valamennyi, a faluban megtalálható közmű megtalálható a telken, a gázt nagyméretű tartályban tárolják, a szennyvizet derítőben.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az Észak-Magyarországi régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, az Abaúj- Hegyközi kistérségben fekvő kisközségben található. A község lélekszáma 276, a lakások száma 115. A kis falu festői környezetben helyezkedik el a Borsó-hegy és a Gergely hegy lábánál, a Szerencs patak völgyében. Az értékelés tárgyát képező ingatlan a falu főútján helyezkedik el, jól megközelíthető. A terület rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága a kis lélekszámú községeknek megfelelő, a közelben levő nagyobb települések: Hidasnémeti, Abaújszántó ellátottsága megfelelő. Az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A vizsgált ingatlan eredetileg lakóháznak épült, vélhetően a XIX. század második felében, jelenleg étteremként üzemel. Közvetlen közelében kertés, földszintes lakóépületek találhatóak. A községben elhanyagolható mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagyon kismértékben kitett.

2. A lakóház tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Hejce belterület 76
Cím	Hejce, Fő út 22.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakóház területe	164 m ²
Komfortfokozat	-
Helyiségek száma, funkciója	-étterem -kiszolgáló tér -raktár -iroda -WC
Közműellátottság	A faluban nincs vezetékes gáz és közcsatorna. Valamennyi, a faluban megtalálható közmű megtalálható a telken, a gázt nagyméretű tartályban tárolják, a szennyvizet derítőben.
Állapot	felújított (a jelenlegi bérlő újította fel)
Parkolás	az ingatlan bejárata előtt

Az ingatlan a községeknek megfelelő kialakítású, megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek falusi környezetben, közel sík területen található. Keskeny, hátra nyúló kialakítású, megközelítőleg szabályos téglalap alakú, körbekerített, megfelelő szélességű utcafronttal rendelkezik.

Az ingatlan régi építésű parasztház. Az épület alaprajzi kialakítása kedvezőtlen, az építéskori igényeknek megfelelő. Az épületet az Önkormányzat 2003-ban erdei iskola célú használatra átalakította, melynek megszűnése után ingatlan rossz műszaki állapotban került. A jelenlegi bérlő felújította, étterem, és kiszolgáló helyiségek céljára alakította át. A tetőtérben raktár és iroda lett kialakítva. A falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható.

3. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	10.810.000,- Ft
Ingatlan bruttó értékváltozása	2003-ban +16.375.000,- Ft
Összes önkormányzati földterület könyvszerinti értéke (F lap)	1.875.000,- Ft
Ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti érték	1.875.000,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	10.461.543,- Ft

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

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az önkormányzati elidegenítését javasolja, mert	
<ul style="list-style-type: none"> - az ingatlan felügyelete a távolság miatt igen nehézkes - felújítása, karbantartása a bérlő nélkül nem valósult volna meg. 	
Főépítész nyilatkozata	
A telken elhelyezhető lakások száma maximum 2 rendeltetés lehet egy épülettömbben elhelyezve.	
Az ingatlan elidegenítését javaslom.	

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan jelenlegi bérlője, a Programtár Egyesület (2615 Csővár Madách utca 1.), melynek elnöke Kormos Emma (továbbiakban: Bérlő) 2021. május 26-án e-mailben vételi szándéknyilatkozatot tett. (2. sz. melléklet)

A Bérlő 2016. szeptember 15. óta bérlő a helyiséget, a bérleti díjat fizette, elmaradása nem volt idén. 2019-ben túlfizetése (kb. 40-50.000,- Ft), 2020-ban elmaradása volt, amit

rendezett. A helyiség felújítását a bérlő saját költségen vállalta, az ingatlant azóta is karban tartja.

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

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

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

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

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése szerint „nemzeti vagyon tulajdonjogát áthelyezni [...] átlátható szervezet részére lehet”. A vételi ajánlatot tevő szervezet átláthatóságára vonatkozó nyilatkozatása megtörtént.

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. § (1) bekezdés alapján a Hejce Községi Önkormányzatot más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Rendelet 14. § (1) bekezdés rögzíti, hogy „az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, [...], helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.

Összegezve elmondható, hogy az ingatlan felügyelete, karbantartása a távolság miatt igen nehézkes, költséges. A községben az ingatlan árak nagyon alacsonyok, vásárlási szándék is csak a jelenlegi bérlőtől érkezett. Az értékesítést indokolja továbbá, hogy az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének egyensúlyban tartásához szükségessé vált egyes nem alapellátást veszélyeztető, stratégiai jelentőséggel nem bíró, az önkormányzati szerepvállalással és koncepcionális elképzelésekkel összeegyeztethető önkormányzati

tulajdonú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítése. A Főépítész által tett javaslat figyelembevételével, az ismert körülményekre tekintettel a leírtak alapján javasolom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és 10.810.000 Ft áfamentes áron a Bérló részére történő elidegenítését.

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

Budapest, 2021. október „13.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Hejce Fő út 22. ingatlan tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. Hejce Fő út 22. ingatlan vételi szándéknyilatkozat
3. Hejce Fő út 22. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése
4. Hejce Fő út 22. ingatlan PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
5. Hejce Fő út 22. ingatlan átláthatósági nyilatkozat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. október „12.”

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. október „12.”

Aláírás: 

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

Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban Hejce, belterület, 76 helyrajzi számon felvett, természetben Hejce, Fő út 22. szám alatti kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű, 1172 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 10.810.000 Ft, azaz tízmillió-nyolcszázötvenezer forint áfamentes áron, a jelenlegi bérlő, a Programtár Egyesület (2615 Csövár Madách utca 1., képviseli Kormos Emma elnök) részére értékesíti.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. október 20. (döntésre)

2021. december 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

2. felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen

- a. az ingatlan-nyilvántartásban Hejce, belterület, 76 helyrajzi számon felvett, természetben Hejce, Fő út 22. szám alatti kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű, 1172 m² nagyságú, per-, teher- és igénymentes vagyonelem tekintetében a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogának megszüntetéséről
- b. és az ingatlan a nyilvántartásokban forgalomképes vagyonként történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. október 20. (döntésre)

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

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pont, 13. § (2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdés;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;
- a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1) –(2) bekezdései és (4) bekezdése, 8. § a) pont, 14. § (1) bekezdés; 15.§ (1) és (7) bekezdései;20.§ (1) bekezdése

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021 OKT 12.
Átvette: 

.....
felülvizsgálatra érkezett:.....
2021 OKT 12.hón



B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Encs Petőfi út 62 fszt. 1

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26791/2021

2021.08.23

HEJCE

Szektor : 53

Belterület 76 helyrajzi szám

3892 HEJCE Fő út 22. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
. Kivett hétvégi ház, udvar	0	1172	0.00		

II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35441/2003.09.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.
TULAJDONILAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám: 76

1

Jogi rendezettség: Rendezett

1

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		Gyermek- vagy családi nyaralótáborok		12123		
N 02	Az épület címe:		Fő utca 22				
N 03	Rendeléstől eltérő használat:						
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:		Gyermek- vagy családi nyaralótáborok		12123		
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:		férőhely		1		
N 06	Kapacitás:		30				
N 07	Az épület forgalomképessége:		Forgalomképes		5		
	Vagyon típusa:						
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:		db :	8	m ² :	67	
N 09.1	A fő funkció helyiségei:		db :	1	N 10.1	m ² :	1.0
N 09.2	A fő funkció helyiségei: Étkező		db :	1	N 10.2	m ² :	16.0
N 09.3	A fő funkció helyiségei: Társalgó		db :	2	N 10.3	m ² :	26.0
N 09.4	A fő funkció helyiségei: Konyha-tálaló		db :	1	N 10.4	m ² :	12.0
N 09.5	A fő funkció helyiségei: Szoba		db :	3	N 10.5	m ² :	12.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:		db :	5	N 12.1	m ² :	8
N 11.2	ebből: Tanműhely:		db :		N 12.2	m ² :	.0
N 11.3	Tornaterem:		db :		N 12.3	m ² :	.0
N 11.4	Uszoda:		db :		N 12.4	m ² :	.0
N 11.5	Mosdó + WC		db :	2	N 12.5	m ² :	2.0
N 11.6	Mosdó + WC		db :	3	N 12.6	m ² :	6.0
N 13	Sportpályák:		száma:		db :		
N 14			nagysága:		m ² :		.0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:		a külön tulajdon alapterülete:		m ² :		.0
N 16			közös tulajdoni hányad:				
N 17	Külön tulajdon:		rendeltetése:				
N 18			forgalomképessége:				

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám: 76

1

Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:		év :	1910
N 19	Az utolsó felújítás éve:	1992 egybeépítve a főépül	év :	2002
N 20	Beépített alapterület:		m ² :	
N 21	Szintek száma:		db :	
N 22	Szintek nettó területe:		m ² :	
N 23	Pinceszint területe:		m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos, falazott		1
N 25	Az épület tetőszerkezete:	Magas		1
N 26	Tetőtéri beépítettség:	beépített		2
N 27	Az épület állapota:	Beavatkozást nem igényel		1
N 28	A fűtési rendszere:	egyedi		3
N 29	Melegvíz-ellátás:	Egyedi		4
N 30	Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van		2
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:		db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	Nem felel meg		2

Intézményi épületrész leírás:

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2003	16 375 000
N 34	Becsült érték	2004	16 375 000
N 35	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 56

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Intézmény, nem lakás célú épület "N"

N

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám: 76

1

Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2003	+ 16 375 000	16 375 000

készítés dátuma: 2021.AUG.23.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám:

76

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Gyermek üdülő				
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	05	Borsod-Abaúj-Zemplén	Kerület:	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	22187	Hejce		
I 04		Út, utca, házszám:	Fő utca 22			
I 05		Út, utca, házszám:				
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország			
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület			
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :		m ² :		1172
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában				1
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon				2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes				5
	Vagyon típusa:					
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:			db :		1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség				1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	Adásvétel				3
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	2003.08.07.				
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1				

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám:

76

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	Palota Holding ZRt.
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	
		név:	Csokonai Kulturális Központ
		cím:	1153 Bp. Eötvös u. 64-66

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2003		18 250 000
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2004		18 250 000
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	56

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám:

76

Érintett HR:

Megjegyzés: 2005.03.03 Statisztikához feltételesen módosítva (Hevesi)
643/2007 (XII.19) Kt határozat alapján forgalomképes

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám: 76

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"/>	1172
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:		%; 35.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		<input type="text"/>

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Zártrendszerű	3
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzvíz vezeték:	Vezetékes	2
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2003	1 875 000
F 18	Becsült érték	2004	1 875 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12124 - 6

Helyrajzi szám: 76

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 1 875 000	1 875 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2021.AUG.23.

Budapest Főváros XV. ker. Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda Vagyongazdálkodási Csoport

Kovács Lajos

Vagyongazdálkodási referens részére

Szándéknyilatkozat

Alulírott Kormos Emma /3892 Hejce Fő út 24 / alatti lakos mint a Programtár Egyesület 2615 Csövár Madách utca 1 elnöke nyilatkozom, hogy a Budapest Főváros XV. ker. Polgármesteri Hivatal tulajdonában lévő 3892 Hejce Fő út 22 Hrsz 76 számú ingatlanra vételi szándékot teszek. Az ingatlant 2016 -óta bérlő Egyesületünk.

Hejce ,2021.09.29

Programtár Egyesület
2615 Csövár, Madách u 1.
Adószám 18751055-2-13


Kormos Emma

Programtár Egyesület

elnök

térkép:



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

B. A. Z. Megyei Köormányati Földhivatali Főosztály
Hévíz Fő utca 62. sz. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/26744/2021

2021.08.23

Szektor : 53

HEJCE

Belsőterület 76 helyrajzi szám

3992 HEJCE Fő utca 22. "Földhivatali Főosztály alatt"

II RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	hat. t. jom.	ajánlati adatak
szóbeli: ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	k. fill. / m ² k. fill.
Kivett névvel: hsz. útváz	0	1172	0

17. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezés idő: 3544/2003.09.10
jogvis. adómentes
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-1.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210823115345vq-131808605-1-131808614...> 2021.08.23.

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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.

A forgalmi érték kiszámítása:

$$164 \text{ m}^2 \times 65.900 \text{ Ft/m}^2 \times 1,0 = 10.807.600,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **10.810.000,- Ft** azaz Tízmillió-nyolcszázötvenezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

10.810.000,- Ft azaz Tízmillió-Nyolcszázötvenezer forint.

A Hejce, Fő út 22. szám alatti Hejce belterület 76 helyrajzi számú „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű ingatlan értéke tehát:

10.810.000,-Ft azaz Tízmillió-nyolcszázötvenezer forint.

Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind felújítandó családi házak a Hejce környéki falvakból.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Vizsoly, Szent János utca	150	66	0	-10	59,4
Göncruszka, Fő utca	80	37,5	0	-10	33,8
Gönc, Kossuth Lajos utca	90	100	0	-10	90
Vilmány	90	53,3	0	-10	48
Gönc	88	109,1	0	-10	98,2
<i>Átlag:</i>					65,9

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

Az alapár: 65 900 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

-

Értékmódosító tényezők összesített hatása

0%

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az értékelés tárgyát képező „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű ingatlan a bérlő által lett funkcióváltás mellett felújítva. Kiindulási adatként felújítandó családi házakat választottam Hejce és a környező falvakból.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Hejce, Fő utca 22.
helyrajzi száma:	Hejce belterület 76
tulajdoni hányada:	1/1
tulajdonformája:	önálló ingatlan
megnevezése:	„kivett hétvégi ház, udvar
a telek területe:	1172 m ²
alapterülete:	164 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	Programtár Egyesület

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

4.2.4. Az ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan régi építésű parasztház. Az épület alaprajzi kialakítása kedvezőtlen, az építéskori igényeknek megfelelő. Az ingatlan korábban rossz műszaki állapotban volt, a jelenlegi bérlő felújította, étterem, és kiszolgáló helyiségek céljára alakította át. A tetőtérben raktár és iroda lett kialakítva. A falakon felszívódó falnedvedés tapasztalható.

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az Észak-Magyarországi régióban, Borsod-Abaúj- Zemplén megyében, az Abaúj- Hegyközi kistérségben fekvő kisközségben található. A község lélekszáma 276, a lakások száma 115. A kis falu festői környezetben helyezkedik el a Borsó-hegy és a Gergely hegy lábánál, a Szerencs patak völgyében. Az értékelés tárgyát képező ingatlan a falu főútján helyezkedik el, jól megközelíthető. A terület rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága a kis lélekszámú községeknek megfelelő, a közelben levő nagyobb települések: Hidasnémeti, Abaújszántó ellátottsága megfelelő. Az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A vizsgált ingatlan eredetileg lakóháznak épült, vélhetően a XIX. század második felében, jelenleg étteremként üzemel. Közvetlen közelében kertés, földszintes lakóépületek találhatóak. A községben elhanyagolható mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagyon kismértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

Az ingatlan a községeknek megfelelő kialakítású, megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek falusi környezetben, közel sík területen található. Keskeny, hátranyúló kialakítású, megközelítőleg szabályos téglalap alakú, körbekerített, megfelelő szélességű utcafronttal rendelkezik. A faluban nincs vezetékes gáz és közcatorna. Valamennyi, a faluban megtalálható közmű megtalálható a telken, a gázt nagyméretű tartályban tárolják, a szennyvizet derítőben. A telek területe 1172 m²

4.2.2. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon levő földszintes, magastetős lakóház utcafrontra és oldalhatárra épült „hosszúház”. Vélhetően a XIX. század második felében épült. Az épület hagyományos tégl építésű földszintes, részben alapincézett, magastetős, lakóépületnek épült. Alapozása részleges, téglatermészkő sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfőfalas rendszerben, téglából épült, a tartófalak vastagsága: 70 cm. A pince feletti földem poroszszüveg boltozat, a záróföldem fa szerkezetű, borított gerendaföldem. A tetőszék kétállásos kötégerendás nyeregterető, cserép fedéssel. A pincefal, és a föld felett is felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Egyszerű szerkezetű melléképítmények találhatóak az ingatlanon.

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 Hejce belterület 76 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Hejce, Fő utca 22. szám alatti, önkormányzati tulajdonban levő „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Hejce, Fő utca 22.

Az ingatlan helyrajzi száma: Hejce belterület 76

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

10.810.000,-Ft azaz Tízmillió-
nyolcszázötzezer forint.

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. augusztus 5.

Az értékelés fordulónapja: 2021. augusztus 25.

Az értékelés érvényessége: Egy év

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992

TARTALOMJEGYZÉK:

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

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

Hejce, Fő utca 22. sz. alatti, Hejce belterület 76 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű
ingatlanról



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2021. augusztus

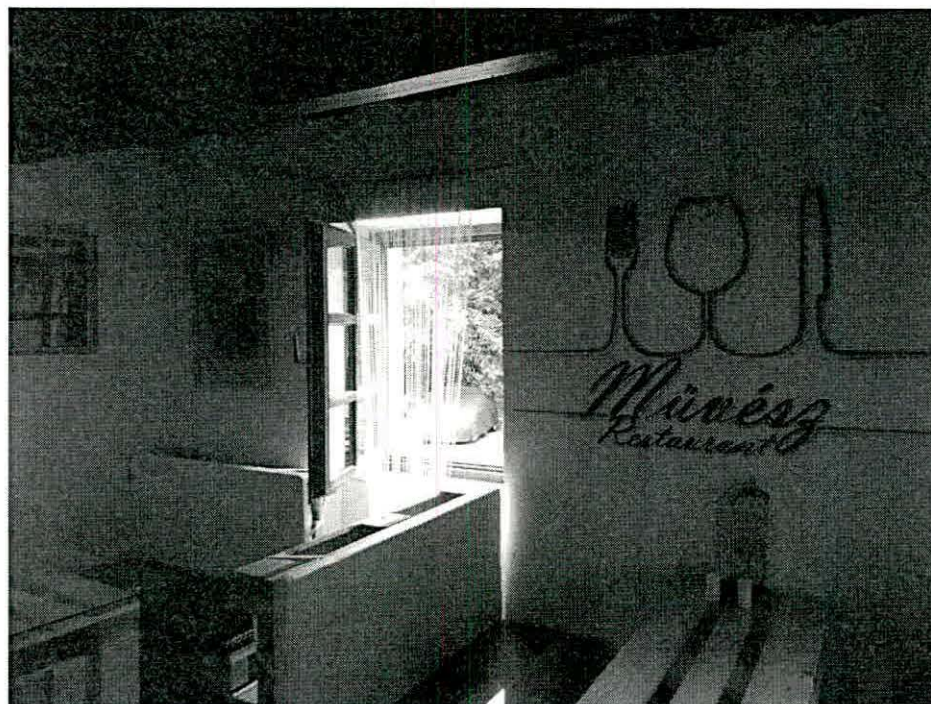
Környezet:

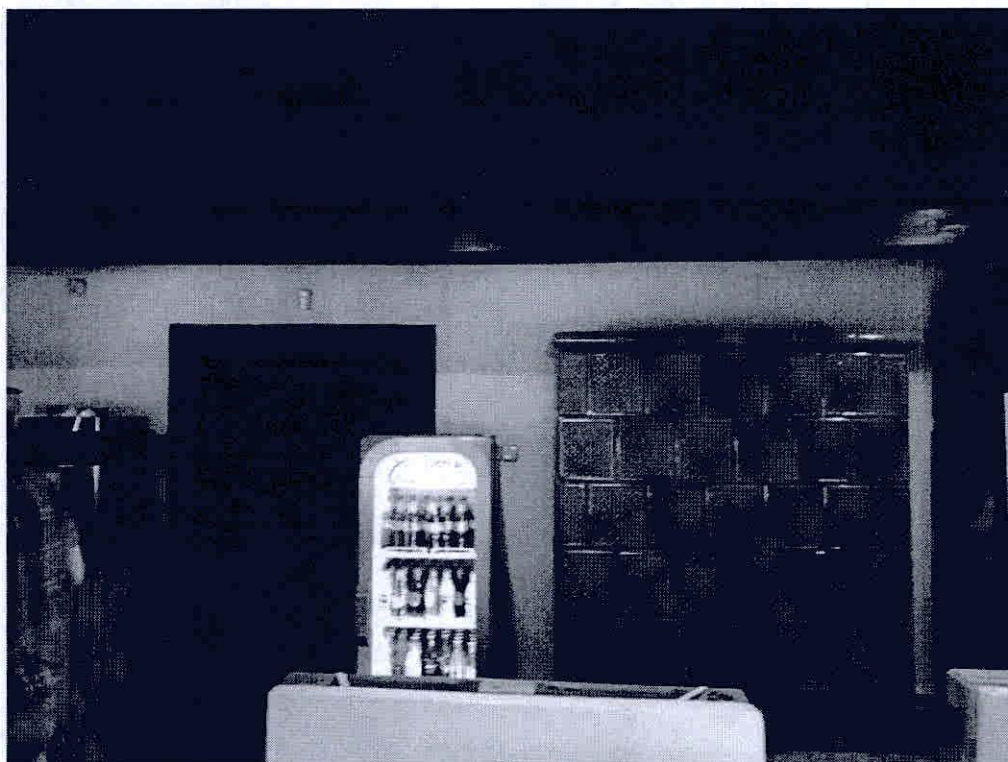


Az ingatlan bejárata:



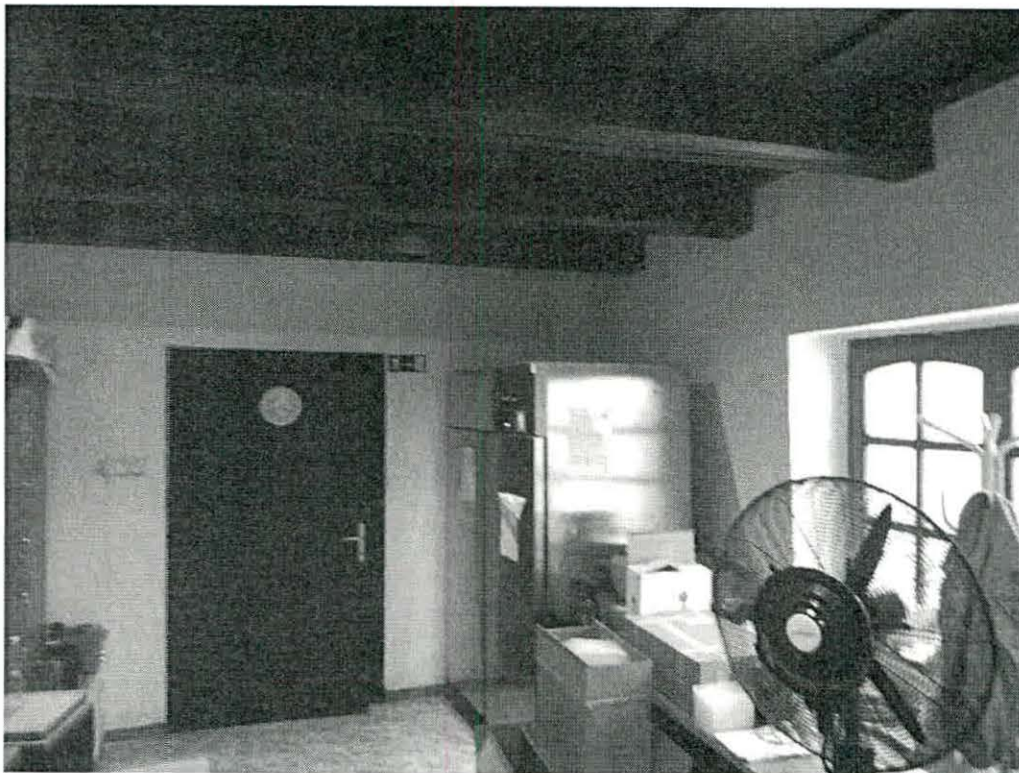
Az épület:





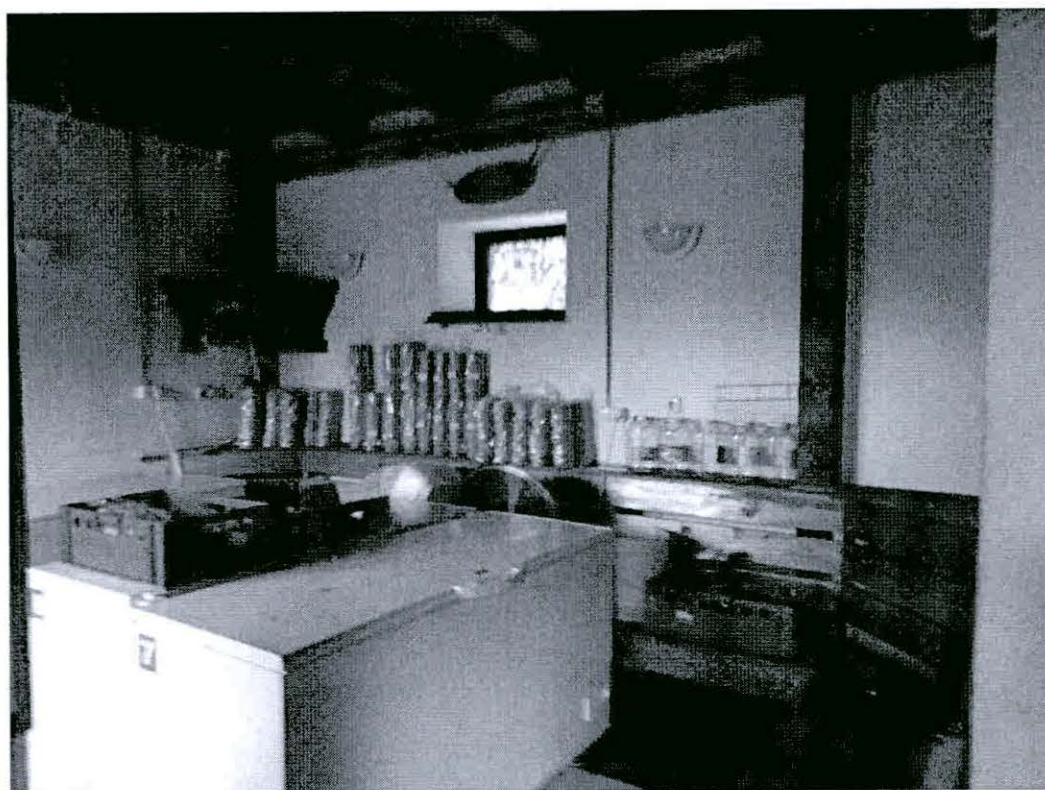




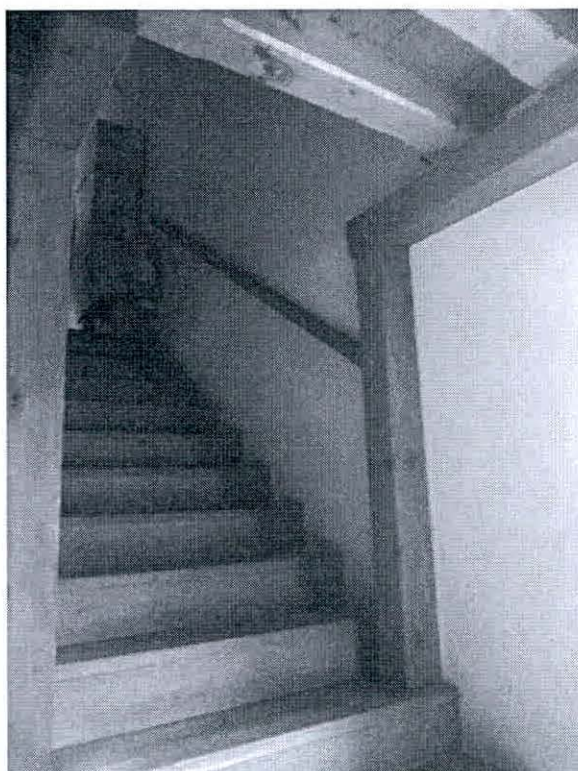


























Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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

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

Hiv.számunk: /2021.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2021.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokról)

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	Hejce, Fő út 22.
Helyrajzi szám:	87383
Használati jelleg (művelési ág):	„kivett hétvégi ház, udvar
Önkormányzat tulajdoni hányada:	100% önkormányzati tulajdon
Tulajdoni lap szerinti terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést
Tulajdonos:	Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Épületek száma:	1
Telek alapterülete (m ²):	1172 m ²

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlan a községeknek megfelelő kialakítású, megfelelő méretű és alakú telekkel rendelkezik. A telek falusi környezetben, közel sík területen található. Keskeny, hátranyúló kialakítású, megközelítőleg szabályos téglalap alakú, körbekerített, megfelelő szélességű utcafronttal rendelkezik. A faluban nincs vezetékes gáz és közcsatorna. Valamennyi, a faluban megtalálható közmű megtalálható a telken, a gázt nagyméretű tartályban tárolják, a szennyvizet derítőben. A telek területe 1172 m²

Az ingatlanon levő földszintes, magastetős lakóház utcafrontra és oldalhatárra épült „hosszúház”. Vélhetően a XIX. század második felében épült. Az épület hagyományos téglalap építésű földszintes, részben alapincézett, magastetős, lakóépületnek épült. Alapozása részleges, téglalap-terméskő sávalap, az épület talajvíz, talajpára ellen nincs szigetelve. A felmenő falazat hosszfófalas rendszerben, téglából épült, a tartófalak vastagsága: 70 cm. A pince feletti földem poroszüveg boltozat, a zárófödém fa szerkezetű, borított gerendafödém. A tetőszék kétállószerű kötőgerendás nyeregtető, cserép fedéssel. A pincefal, és a föld felett is felszívódó falnedvesedés tapasztalható. Egyszerű szerkezetű melléképítmények található az ingatlanon.

PALOTA-HOLDING javaslata

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk az ingatlan értékesítését a bérlő részére.**

Budapest, 2021. augusztus 27.

Tisztelettel:

Bokor István Béla
vezérigazgató

Átláthatósági Nyilatkozat
szerződéskötéshez

Alulírott,

Név, beosztás: Kormos Emma elnök
Születéskori név: Mihalik Emma
Anyja neve: Németh Anna
Születési hely, idő: 1972.10.03

mint a/az

Szervezet neve: Programtár Egyesület
Cím/Székhely: 2615 Csövár Madách utca.1
Adószám: 18751055-2-13
Cégjegyzékszám: 05-06-0065564

törvényes képviselője, tudomásul veszem, hogy az **Államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 41. § (6) bekezdésében** foglaltak alapján a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatával (továbbiakban: Önkormányzat) nem köthető érvényesen visszerthes szerződés, illetve létrejött ilyen szerződés alapján nem teljesíthető kifizetés, amennyiben az általam képviselt szervezet nem minősül átlátható szervezetnek.

Polgári és büntetőjogi felelősségem teljes körű tudatában

nyilatkozom,

hogy az általam képviselt szervezet az **Áht. 41. § (6) bekezdésében** előírt, a **Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben** foglaltak szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Tudomásul veszem, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződést a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata jogosult és egyben köteles azonnali hatállyal – illetve, ha szükséges olyan időpontra, hogy a feladat ellátásáról gondoskodni tudjon – felmondani, vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől elállni.

Kelt: *Hija, 2021. 10. 06.*

Programtár Egyesület
2615 Csövár, Madách u. 1.
Adószám: 18751055-2-13
Kormos Emma
cégszerű aláírás