

Jóváhagyott előterjesztés

2022 JÚN 14.

Átvette:.....

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület Népfelkelő utca 96. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 85818 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 96. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 725 m² alapterületű per-, teher- és igénymentes ingatlanak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

Az ingatlant telephelyként 2022. május 31. napjáig a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet vette bérbe, azonban 2022. június 01. napjától feladatellátásukra a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 127. szám alatti 108 m² nagyságú helyiséget biztosítja az Önkormányzat. A Vöröskereszt humanitárius tevékenysége a jelenlegi háborús helyzetből adódóan jelentősen megnövekedett, ezért az átköltözés várhatóan pár hetes csúszással valósul meg, ezért az elidegenítésre vonatkozó döntés esetén az elidegenítési eljárás kezdetének legkorábbi időpontja 2022. július 15.

Összegezve elmondható, hogy az ingatlan

- fenntartása - rossz műszaki állapota, magas felújítási igénye miatt - az Önkormányzat számára sem társadalmi, sem gazdasági haszonnal nem jár,
- eladása a 2022. évi költségvetésben szereplő, ingatlanelidegenítési bevételi cél elérését segíti.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan - ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 110.780.000 Ft.

Könyvszerinti érték: 40.790.192,-Ft (ebből: 18.850.000,- telek, 21.940.192,- épület)

A helyiség tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői pénzügyi paraméterei

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 85818
Cím	Népfelkelő utca 96.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Telek területe	725 m ²
Helyiség hasznos alapterülete	525 m ²
Közműellátottság	villany, víz, csatorna
állapot	Felújítandó

A helyiség pénzügyi paraméterei

Helyiség forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	110.780.000,- Ft
Helyiség utolsó hasznosításának vége (bérbeadás)	2022. május 31.
A helyiség bruttó értékváltozása	2002-2020 évek között összesen 47.136.642,- Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	18.850.000,- Ft
Épület könyvszerinti értéke	21.940.192,- Ft

* A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: 2022. május 30.

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.”

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

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

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

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, árverés lefolytatásával, 110.780.000,- Ft áfamentes induló forgalmi érték meghatározásával.

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

Budapest, 2022. június „14..”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

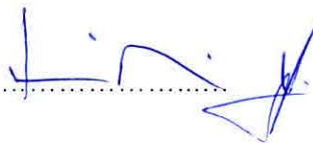
1. számú melléklet: Népfelkelő utca 96. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Népfelkelő utca 96. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai vélemény
3. számú melléklet: Népfelkelő utca 96. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. június ^{14.}...

Aláírás:.....



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály

2022. június ^{14.}...

Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás: ^{14.}

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, 85818 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 96. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, összesen 725 m², 1/1 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes vagyonelemre vonatkozó PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelői jogot megszünteti és az ingatlanokat üzleti célú vagyónként 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. (elfogadásra)

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, 85818 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 96. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, összesen 725 m², 1/1 önkormányzati tulajdonú, ingatlan- per-, teher- és igénymentes ingatlant 110.780.000,- Ft, azaz száztízmillió-hétszáznyolcvanezer 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)

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 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 13.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2022 JÚN 13.
.....hó-n

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/163691/2022

2022.05.17

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 85818 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Népfelkelő utca 96. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

- Kivett egyéb épület, udvar

0

725

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137715/1/2002/02.05.13

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1150 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám:

85818

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	725
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 90.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

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

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	18 850 000
F 18	Becsült érték	2002	18 850 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 18 850 000	18 850 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.JÜN.09.

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám:

85818

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Népfelkelő utca 96	
I 05		Út, utca, házszám:	Szerencs utca 68	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	725
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában		
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 :	4
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség		1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	Átszállás, 1991 évi XXXIII. tv. 1.§., eredeti felvétel	193
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		1/1

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám:

85818

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	VARESZI Kft.		
		cím:			

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		47 136 642
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2020		112 579 617
I 33.0	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő,	30

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Népfelkelő utca 96	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: A lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:		helyiség ingatlan	
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 :	8
B 10		alapterülete:	m ² :	347.7
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	14
B 12		alapterülete:	m ² :	207.4
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	555.1
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű	11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:		cirkógejzir	4
B 17	Melegvíz ellátottság:		Villanyboyler	5

* 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	2020	28 286 642
B 19	Becsült érték	2020	93 729 617
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 2 122 642	2 122 642
B 18.2	Bruttó érték változás	2004	+ 668 129	2 790 771
B 18.4	Bruttó érték változás	2006	+ 167 033	2 957 804
B 18.3	Bruttó érték változás	2006	+ 118 851	3 076 655
B 18.5	Bruttó érték változás	2011	+ 27 857	3 104 512
B 18.10	Bruttó érték változás	2016	+ 3 941 919	7 046 431
B 18.7	Bruttó érték változás	2016	+ 472 191	7 518 622
B 18.8	Bruttó érték változás	2016	+ 793 987	8 312 609
B 18.11	Bruttó érték változás	2016	+ 13 999 115	22 311 724
B 18.9	Bruttó érték változás	2016	+ 1 080 000	23 391 724
B 18.6	Bruttó érték változás	2016	+ 90 000	23 481 724
B 18.12	Bruttó érték változás	2017	+ 670 877	24 152 601
B 18.13	Bruttó érték változás	2019	+ 1 522 016	25 674 617
B 18.14	Bruttó érték változás	2019	+ 2 740 567	28 415 184
B 18.15	Bruttó érték változás	2019	+ 809 006	29 224 190
B 18.16	Bruttó érték változás	2019	+ 476 540	29 700 730
B 18.17	Bruttó érték változás	2020	- 1 414 088	28 286 642

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

Jogi rendezettsége: Rendezett, tulajdonból kikerült

4

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Népfelkelő utca 96	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: B lépcsőház: <input type="text"/>	ajtó: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:		iroda	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Egyéb hivatali épületek (irodaházak)	12224
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:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	4
B 10		alapterülete:	m ² :	233.7
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	2
B 12		alapterülete:	m ² :	16.9
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
		alapterülete:	m ² :	<input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	250
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű	11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:		egyedi: gáz	5
B 17	Melegvíz ellátottság:		Villanybojler	5

* 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	2016	0
B 19	Becsült érték	2016	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: 4.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 2 723 390	2 723 390
B 18.2	Bruttó érték változás	2004	+ 824 260	3 547 650
B 18.4	Bruttó érték változás	2006	+ 206 066	3 753 716
B 18.3	Bruttó érték változás	2006	+ 152 488	3 906 204
B 18.5	Bruttó érték változás	2011	+ 35 715	3 941 919
B 18.6	Bruttó érték változás	2016	- 3 941 919	0

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.JÚN.09.

lapszám: 5.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

Jogi rendezettsége: Rendezett, tulajdonból kikerült

4

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Népfelkelő utca 96	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: C lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:		raktár	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Raktárépületek	12525
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	
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 :	2
B 10		alapterülete:	m ² :	30
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	
B 12		alapterülete:	m ² :	
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	30
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű	11
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:		egyedi: gáz	5
B 17	Melegvíz ellátottság:		Villanybojler	5

* 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	2016	944 382
B 19	Becsült érték	2016	0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 6.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 326 120	326 120
B 18.2	Bruttó érték változás	2004	+ 98 820	424 940
B 18.4	Bruttó érték változás	2006	+ 24 706	449 646
B 18.3	Bruttó érték változás	2006	+ 18 260	467 906
B 18.5	Bruttó érték változás	2011	+ 4 285	472 191
B 18.6	Bruttó érték változás	2016	+ 472 191	944 382

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 7.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

Jogi rendezettsége: Rendezett, tulajdonból kikerült

4

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Népfelkelő utca 96	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: D lépcsőház:	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:		varroda	
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 :	1
B 10		alapterülete:	m ² :	18.8
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	3
B 12		alapterülete:	m ² :	31.3
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	50.1
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű	11
B 15	Víz mérővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:		egyedi: gáz	5
B 17	Melegvíz ellátottság:		Villanybojler	5

* 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	2016	0
B 19	Becsült érték	2016	0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 8.

Ingatlanjelleg:

12313 - 13

Helyrajzi szám: 85818

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 549 256	549 256
B 18.2	Bruttó érték változás	2004	+ 165 467	714 723
B 18.4	Bruttó érték változás	2006	+ 41 367	756 090
B 18.3	Bruttó érték változás	2006	+ 30 754	786 844
B 18.5	Bruttó érték változás	2011	+ 7 143	793 987
B 18.6	Bruttó érték változás	2016	- 793 987	0

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Palota-Holding Zrt.

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

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

Ingatlan- és Vagyongkezelő 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"/> Sajátkezű átvétel |

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Polgármesteri Hivatal**

Jegyzői Iroda

vagyongazdálkodási csoport

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási referens részére

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3.

Hiv.számunk: /2022.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: /2022.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

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

Ingatlan adatai	
Ingatlan címe:	1154 Budapest XV. kerület Népfelkelő utca 96.
Helyrajzi szám:	85818
Használati jelleg (művelési ág):	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
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):	725 m²

Az ingatlan ismertetése: A telken mindkét utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, U alakú földszintes magastetős, hagyományos téglá hosszfőfalas szerkezetű lakóépület, és melléképület áll. Az épület 1930-as években épült lakóépületnek. A főépület hagyományos téglá építésű földszintes, magastetős lakóépület, amely utcafronton mindkét járdavonalra hézagos zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épült. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mészvakolattal vakolva. A tetőszék kontyolt nyeregtető cserép fedéssel. Az épület felújítandó állapotú, a tető felújított. Az udvar lebetonozott. Az udvarra teherautóval is be lehet állni. Az ingatlan kialakítása, elhelyezkedése, valamint a környék ingatlanjainak hasznosítása miatt az üzlethelyiségkénti alkalmazást tartom a legcélravezetőbbnek és gazdaságilag a legjobb hasznosításnak

PALOTA-HOLDING javaslata: Az épület leromlott állagú, felújítása nem gazdaságos. Az ingatlan elidegenítésre javasolt.

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

Budapest, 2022. június 3.

Tisztelettel:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 96. sz. alatti, 85818 helyrajzi számú
önkormányzati tulajdonban levő ingatlanról**



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2022. május

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan telkének leírása	
4.2.2.	Az ingatlan épületeinek bemutatása	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	8
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	8
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Népfelkelő utca 96.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 85818

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**110.780.000,-Ft azaz Egyszáztízmillió-
hétyszáznyolcvanezer forint.**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2022. május 24.

Az értékelés fordulónapja:
2022. május 30.

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. 85818 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Népfelkelő utca 96. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő 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

A szakértői vélemény a tulajdonos Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat kérésére készült, az ingatlan elidegenítéséhez, a várható eladási ár megállapítására.

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Szerencs utca és a Népfelkelő utca (Rákos út) sarkán, 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 a Szerencs utcában nem lehet megállni, de a környéken megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Rákos úton (5, 25, 224) az autóbussz megálló pár perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan hagyományos építésű földszintes saroképület, sarki bejárattal és kapubeajtóval az udvarra. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Szerencs utcában és a Rákos úton jelentős közúti forgalom és átlag feletti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan telkének leírása

A telekingatlan közel négyzet alakú, kedvező kialakítású saroktelek. Mindkét utcára megfelelő szélességű utcafronttal rendelkezik. A telek teljesen sík felületű, minden oldalról kerítés, illetve a telekhatárra épített épületek határolják. Az övezeti besorolás Lk-1/HZ-13 (kisvárosias építési övezet hézagosan zárt sorú beépítéssel). Az ingatlanon minden közmű megtalálható. A telek mérete: 725 m²

4.2.1. Az ingatlan épületeinek leírása

A telken mindkét utcafronton járdavonalon, és oldalhatáron álló, U alakú földszintes magastetős, hagyományos téglá hosszföfalas szerkezetű lakóépület, és melléképület áll. Az épület 1930-as években épült lakóépületnek. A főépület hagyományos téglá építésű földszintes, magastetős lakóépület, amely utcafronton mindkét járdavonalra hézagosan zárt sorú beépítéssel, és oldalhatárra épült. Az épület téglá – terméskő sávalapozással, hagyományos hosszföfalas téglá teherhordó szerkezettel készült. A gerendafödém a padlástérben homokfeltöltéssel és sártapasztással, alulról deszkaborítással, nádbetétes mészvakolattal vakolva. A tetőszék kontyolt nyeregtető cserép fedéssel. Az épület felújítandó állapotú, a tető felújított. Az udvar lebetonozott. Az udvarra teherautóval is be lehet állni. Az ingatlan kialakítása, elhelyezkedése, valamint a környék ingatlanjainak hasznosítása miatt az üzlethelyiségkénti alkalmazást tartom a legcélravezetőbbnek és gazdaságilag a legjobb hasznosításnak.

I. 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

II. Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Népfelkelő utca 96.

helyrajzi száma: Budapest XV. kerület belterület 85818

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

övezeti besorolása: Lk-1/HZ-13 (kisvárosias építési övezet
hézagosan zárt sorú beépítéssel)

a telek területe: 725 m²

épület hasznos alapterülete az ingatlanon: 525 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

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

Az ingatlan megfelelő méretű telken levő lakóépület melléképülettel. Kialakítása, térszervezése miatt üzlethelyiségként, telephelyként, műhelyként is használható. Az épület állaga felújítandó.

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.

Az összehasonlító értékeknél a 2021. évben elektronikus liciten értékesített önálló lakóingatlanok (kevés számú lakást tartalmazó épületek) eladási árait (legmagasabb licitérték) vettem figyelembe.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok pályázat útján értékesített önkormányzati tulajdonú lakóépületek.

Ingatlan helye	alapter.	eladási ár	Fajlagos ár
	m^2	Ft	eFt/ m^2
Bp. XV. Kajár utca 7.	275	57.000.000,-	207
Bp. XV. Öregfalusi utca 18.	217	45.000.000,-	207
Bp. XV. Szerencs utca 27.	121	26.390.000,-	218
<i>Átlag:</i>			211

A kínálati ár miatti korrekciót nem alkalmaztam, mivel megkötött adásvételi szerződések adatait használtam.

Az alapár: 211 000 Ft/ m^2

Alaparat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező épület ingatlan felújítandó állapotú. Változó funkcióhoz való átalakítása adottsága, elhelyezkedése miatt kis ráfordítással lehetséges.

értéknövelő tényezők: 0 %

értékcsökkentő tényezők: 0 %

Alaparat módosító tényezők összesített hatása 0 %

A forgalmi érték kiszámítása:

$$525 \text{ m}^2 \times 211.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1,00 = 110.775.000,- \text{ Ft}$$

összesen kerekítve:

110.780.000,- Ft azaz Egyszázötzmillió-hétszáznyolcvanezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

110.780.000,- Ft azaz Egyszázötzmillió-hétszáznyolcvanezer forint.

A Bp. XV. Népfelkelő utca 96. szám alatti 85818 helyrajzi számú ingatlan értéke tehát:

110.780.000,-Ft azaz Egyszázötzmillió-hétszáznyolcvanezer forint.

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2022. május 30.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Negrendelés szám: 8000004/165640/2022

2022.05.17

Stektor : 53

BUDAPEST XV. KER.

Béltérület 95818 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV. KER. Népfelkelő utca 96 "Felsővitegálat alatt"

IRRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alapszám adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min. a

terület

házm.

kat. t. jöv. alapszám adatak

k. fill. jöv. kat. jöv.

kat. jöv. k. fill.

- Kivett egyéb épület, útvesz

0

IRRSZ

725

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezés idő: 197716/1/2002/01.01.13

jogcím: 1991. évi. XXVIII. tv

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1154 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

IRRSZ

NRN DARTALMAS BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP TITKOS

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/S050520220517143029kq-160457142-1-160457145....> 2022.05.17.

térkép:



környezet:





Az ingatlan bejárata:



Az ingatlan:



Az ingatlan címe Bp. XV. Népfelkelő utca 96.

2022. május

