

Hív. szám: 2/214/2020.  
(Jegyzői Iroda)

Budapest Főváros  
XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360  
polgarmester@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ikt. szám:  
2121 - 150/2020.

Az ülés száma:  
2120 - 15 /2020.

Az ülés időpontja:  
2020, november 3.



**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Bethlen Gábor u. 145. szám alatti ingatlan elidegenítéséről**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. április 30-i ülésén tárgyalta az 1/47-117/2015. iktatószámú, „*ingatlanok adásvétele - a Budapest XV. kerület Bethlen G. u. 145. szám alatti (80409 hrsz.) telekingatlan elidegenítéséről*” (a továbbiakban: Telekingatlan) készült előterjesztést.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a Képviselő-testület – 20 igen egyhangú szavazattal – a 302/2015. (IV.30.) ök. számú határozatával úgy döntött, hogy „*árverés útján értékesíti a Budapest belterület 80409 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen G. u. 145. szám alatti 1207 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonban levő telekingatlant 25.500.000,-Ft, azaz huszonötmillió-ötszáz ezer forint áfa mentes induló áron.*”. A Képviselő-testület a pályázati eljárás lefolytatásával a PALOTA-HOLDING Zrt.-t bízta meg. (lásd 1. melléklet)

A PALOTA-HOLDING Zrt. az alábbi időpontokban lefolytatott nyilvános árverésen hirdette meg értékesítésre – melyekre érvényes ajánlat nem érkezett – a Telekingatlant:

- 2015.07.09.
- 2015.09.03.
- 2016.03.10.
- 2017.01.19.

A Telekingatlan Rákospalota Újfalú részén, kertvárosi környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mind egyéni, mind tömegközlekedéssel jól megközelíthető.

A Telekingatlanon a felépítmények jelentős része lebontásra került, és a jelenleg üresen álló melléképület és faház a rossz műszaki állapot miatt szintén bontandó.

**1. Bethlen Gábor u. 145.**

**A telek címe, tulajdoni viszonya**

Helyrajzi szám	80409
Cím	Bethlen Gábor utca 145.
Telek területe	1207 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-2 (35 %-os beépítési lehetőség)
Önálló ingatlan/társasház	önálló
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon

**Pénzügyi paraméterei**

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján 63.630.000 Ft áfamentes (2. melléklet)

**Egyéb jellemzők**

A telken

- valamennyi közmű megtalálható, továbbá
- bontandó állapotú melléképítmény és egy szintén bontandó faház található.

**PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata**

„*Javasoljuk az üres telek pályázat útján történő értékesítését új értékbecslés alapján.*”

**Főépítész nyilatkozata**

Az ingatlan nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az övezetben meghatározott beépítési mód és beépítési paraméterek figyelembevételével az ingatlanon legfeljebb négy, nagy alapterületű lakást magába foglaló ház építhető.

A polgármesteri vezetés a Képviselő-testület 2015. évi, a Telekingatlan hasznosítására vonatkozó döntését megvizsgálta, és a korábbi, értékesítésről szóló döntés megújítására tett javaslatot, mely szerint a Telekingatlant árverés útján, 63.630.000 Ft áfamentes induló áron értékesíti.

Az önkormányzati vagyonból csak a forgalomképes – üzleti – vagyon idegeníthető el, mely minősítési feltételnek a Bethlen Gábor utca 145. szám alatti ingatlan megfelel. (lásd 3. melléklet)

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján „kizárólag nyilvánosan, pályáztatás, vagy árverés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére [...] kell eladni az ingatlant, ha a forgalmi értéke eléri a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt”.

A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja szerint az idei esztendőre a versenyeztetésre megállapított egyedi bruttó forgalmi érték „25,0 millió forint”.

A Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdés b) pontja alapján az „ingatlanvagyon [...] elidegenítéséről [...] a vagyontárgy forgalmi értékének figyelembevételével [...] a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó hasznosítás esetén a Képviselő-testület” dönt.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján „a beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítése” mentes az adó alól.


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.

Figyelemmel a fentebb leírtakra, javaslom a Képviselő-testület 302-303/2015. (IV.30.) ök. számú határozatainak visszavonását, tárgyi ingatlan elektronikus árverés útján történő elidegenítését, és a PALOTA-HOLDING Zrt. megbízását az értékesítési eljárás lefolytatására.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.

Budapest, 2020. október 21.

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

1. Témafelelős: Jegyzői Iroda 

2. Mellékletek: 1. Kt. 302-303/2015. (IV.30.) ök. számú határozata  
2. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye, értékbecslése  
3. Bethlen G. u. 145. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás

3. Egyeztetésre megküldve:

4. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

5. Jegyzői láttamozás: 2020. október 21. Aláírás: 

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

7. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

### **Határozati javaslatok:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- (1) visszavonja a Képviselő-testület 302-303/2015. (IV.30.) ök. számú, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m<sup>2</sup> nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlan értékesítése tárgyában hozott határozatait.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2020. november 3. döntésre

- (2) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 80409 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145. szám alatti, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 1207 m<sup>2</sup> nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 63.630.000 Ft, azaz hatvanhárommillió-hatszázharmincezer forint áfamentes kikiáltási áron elektronikus árverés útján értékesíti. Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lebonyolításáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2020. november 3. döntésre

2021. február 3. az adásvételi eljárás lefolytatására

értékesítést követő negyedév vége az önkormányzati nyilvántartásban történő átvezetésére

### **Jogszabályi hivatkozások:**

*a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §, (1)-(2) bekezdés, 14. § (2) bekezdés;*

*az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdés;*

*az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés;*

*Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja;*

*az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pont;*

*az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés, 22. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (3) bekezdés b) pont, 37. § (6) bekezdés;*

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva  
2020 OKT 20  
Átvette.....  


.....  
felülvizsgálatra érkezett:.....

2020 OKT 20. hó .....-n



21. **Előterjesztés ingatlanok adásvétele - a Budapest XV. kerület Bethlen G. u. 145. szám alatti (80409 hrsz.) telekingatlan elidegenítéséről** (Ikt.sz. 1/47-117/2015. sz. anyag)

**302/2015. (IV.30.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy árverés útján értékesíti a **Budapest belterület 80409 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen G. u. 145. szám** alatti 1207 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonban levő telekingatlant **25.500.000,-Ft**, azaz **huszonötmillió-ötszázezer forint áfa mentes induló áron**.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2015. április 30.

*(Jogsabályi hivatkozás: 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § c) pontja, 13. § (2) bekezdés, 22. § (1) bekezdés a) pontja, (7) bekezdés, (9) bekezdés, 25. § (3) bekezdés b) pontja, 27.§ bekezdés (3) pontja, 1. melléklet V. fejezet)*

(Szavazati arány: 20 igen szavazat, egyhangú)

**303/2015. (IV.30.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, felkéri a polgármestert, hogy a Palota Holding Zrt. felé intézkedjen az - ingatlan valós természetbeni és jogi helyzetének bemutatását is magában foglaló - árverési hirdetmény polgármester részére történő előkészítéséről és a döntés végrehajtásáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 30 nap


*(Jogsabályi hivatkozás: 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. § c) pontja, 13. § (2) bekezdés, 22. § (1) bekezdés a) pontja, (7) bekezdés, (9) bekezdés, 25. § (3) bekezdés b) pontja, 1. melléklet V. fejezet)*

(Szavazati arány: 20 igen szavazat, egyhangú)

43924

HERZEG

a(z) .../2020. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

 **Palota-Holding Zrt.**

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

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

Ingtalan- és Vagyongazdálkodási 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**

**Herczeg István**

**vagyongazdálkodási referens részére**

Hiv.számunk: /2020.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: *1563-2/2020.*

*Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!*

**BUDAPEST**

**Bocskai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres ingatlanokról)

Ingtalan címe: **Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 145.** Hrsz: **80409**

Használati jellege (művelési ág): **építési telek**

Alapterülete: **1207 m<sup>2</sup>**

Megnevezése: **Kivett egyéb épület, udvar**

övezeti besorolása: **Lk-1/HZ-2**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)**

Tulajdon lap szerinti terhelések. vezetékjog 2 m<sup>2</sup> területre Jogosult: **ELMŰ HÁLÓZATI KFT.**

Egyebekben az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlan ismertetése: A „kivett egyéb épület, udvar” megnevezésű ingatlanon található felépítmények jelentős része lebontásra került. Jelenleg bontandó állapotú melléképítmény és egy szintén bontandó faház található rajta. A telek mérete környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, területe 1207 m<sup>2</sup>. A telek téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, megfelelő utcafronti szélességgel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-2 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 600 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 12 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 35%, a legnagyobb épületmagasság 6,5 m. A telek az utca felé drótfonatos kerítéssel, a szomszédos ingatlanok felé szintén kerítéssel és falazattal körbekerített. A telken belül, a bejáratnál használaton kívüli vízóra akna és szennyvíz csatorna tisztító akna található.

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete 302/2015 (IV.30.) számú határozatával az ingatlan pályázatútján történt eladásáról döntött a 2015.02.18. napján kelt 25.500.000Ft. forgalmi értéket rögzítő értékbecslés alapján az összegnek megfelelő kikiáltási áron. A Palota-Holding Zrt. a 2015.07.09, 2015.09.03, 2016.03.10. és 2017.01.19. napján tartott nyilvános árveréseken hirdette az ingatlant, de ajánlat nem érkezett.

A telek mérete, alakja és elhelyezkedése kedvező többlakásos társasház építésére. Javasoljuk az üres telek pályázat útján történő értékesítését új értékbecslés alapján.

Budapest, 2020. május 29.

Tisztelettel,



*[Handwritten signature]*  
**Bokor István Béla**  
vezérigazgató

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS AKTUALIZÁLÁS

a

Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145. sz. alatti, 80409 helyrajzi  
számú

önkormányzati tulajdonban levő telekingatlanról

2020. május 29-én készült értébecsléshez

*Az értékelt ingatlan állapotában, körülményeiben, és a környéken kialakult árszínvonalban az eltelt időben az értéket módosító változás nem történt. A megállapított forgalmi értéket fenntartjuk.*

**A megállapított érték:**

63.630.000,-Ft azaz Hatvanhárommillió-  
hatszázharmincezer forint.

Budapest, 2020. október 12.

Készítette:



Szabados András  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

**PALOTA HOLDING Zrt.**  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.  
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Bokor István Béla  
vezérigazgató



PALOTA-HOLDING Zrt.

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

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



Készítette:

a

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

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

---

Budapest, 2020. május



## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1.</b>	<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Értékelési bizonyítvány</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Az értékelés létrejöttének oka, körülményei</b>	<b>4</b>
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
<b>4.</b>	<b>Az ingatlan, és környezetének leírása</b>	<b>5</b>
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	A telekingatlan leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
<b>5.</b>	<b>Az ingatlan értékelése</b>	<b>7</b>
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
<b>6.</b>	<b>Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>mellékletek:</b>	<b>11</b>

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Az ingatlan címe:** Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 145.

**Az ingatlan helyrajzi száma:**  
Budapest XV. 80409

**Az értékelés célja:**  
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

**Az értékelés módszere:**  
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,  
elidegenítés céljára

**A megállapított érték:**

63.630.000,-Ft azaz Hatvanhárommillió-  
hatszázharmincezer forint.

**Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.**

**A helyszíni szemle időpontja:**  
2020. május 25.

**Az értékelés fordulónapja:**  
2020. május 29.

**Az értékelés érvényessége:**  
Három hónap

**Készítette:**

**PALOTA HOLDING**  
1156 Budapest, Száraznyád utca 4-6.  
ÉRTÉKBECSÉLŐ

**Szabados András**  
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992



### **3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei**

#### **3.1. A megrendelő adatai, utasításai**

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 80409 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 145. szám alatti önkormányzati tulajdonban levő telekingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

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

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

az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

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

#### **3.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

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

## **4. Az ingatlan, és környezetének leírása**

### **4.1. Az ingatlan környezetének leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalú részén, a Bethlen Gábor utca Wysocki utcai sarkához közel, kertvárosias környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt megfelelő mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Wysocki utcában (125), és a Rákos úton (5, 25, 96, 224, 296) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan építési telek, melyen egy bontandó állapotú felépítmény és egy szintén bontandó faház található. Közvetlen közelében kertés, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Bethlen Gábor utca ezen szakaszán átlagnál kisebb mértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

### **4.2. Az ingatlan leírása**

#### **4.2.1. A telekingatlan leírása**

A „kivett egyéb épület, udvar” megnevezésű ingatlanon található felépítmények jelentős része lebontásra került. Jelenleg bontandó állapotú melléképítmény és egy szintén bontandó faház található rajta. A telek mérete környéken kialakult telekméretnek megfelelő méretű, területe 1207 m<sup>2</sup>. A telek téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, megfelelő utcafronti szélességgel rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZ-2 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 600 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 12 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 35%, a legnagyobb épületmagasság 6,5 m. A telek az utca felé drótfonatos kerítéssel, a szomszédos ingatlanok felé szintén kerítéssel és falazattal körbekerített. A telken belül, a bejáratnál használaton kívüli vízóra akna és szennyvíz csatorna tisztító akna található.

### 4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

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

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 80409

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: „kivett egyéb épület, udvar”

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

a telek területe: 1207 m<sup>2</sup>

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat

Az ingatlant érintő terhek: vezetékjog 2 m<sup>2</sup> területre.  
Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Egyebekben az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes.

## 5. Az ingatlan értékelése

### 5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú és övezeti besorolású telkeket vizsgáltam, esetleg bontandó házzal a környékről. A környékre jellemző építkezési forma a kertés, 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 <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	%	%	eFt/m <sup>2</sup>
Bp. XV. Szerencs utca	561	71	0	-10	64
Bp. XV. Wysocki utca	669	64	0	-10	58
Bp. XV. Régi Fóti út	1248	38	0	-10	34
Bp. XV. Arany János utca	404	84	0	-10	76
Bp. XV. Fő út	584	85	0	-10	76
Bp. XV. Aulich Lajos utca	453	84	0	-10	76
Bp. XV. Rákospalota	646	46	0	-10	41
<i>Átlag:</i>					<b>61</b>

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

Az alapár: 61 000 Ft/m<sup>2</sup>

#### Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

-

Alapárat módosító tényezők összesített hatása

- 0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$1207 \text{ m}^2 \quad \times 61.000 \text{ Ft/m}^2 \quad \times 1.0 = 73.627.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **73.630.000,- Ft azaz Hetvenhárommillió-hatszázharmincezer forint.**

várható bontási költség (közelítő becsléssel):

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

A forgalmi érték számítása:

számított érték: 73.630.000,-Ft

- bontási költség: 10.000.000,-Ft

jelenlegi forgalmi érték: 63.630.000,-Ft

**A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:**

**63.630.000,- Ft azaz Hatvanhárommillió-hatszázharmincezer forint.**

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

**63.630.000,-Ft azaz Hatvanhárommillió-hatszázharmincezer 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, 2020. május 29.


Készítette:



Szabados András  
felső szintű ingatlanvagyon értékelő  
01167/1992

PALOTA HOLDING Zrt.  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.  
ÉRTÉKBECSLÉS

Ellenőrizte:



Bokor István Béla  
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.



tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Beánykötér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Nyilvántartási szám: 8000004/141389/2020  
2020.05.26

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Béltérület: 80409 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV. KER. Bethlen Gábor utca 145.

I RÉSZ

Földhasználati terület változás előtt: 1207 (m<sup>2</sup>) területi határozat: 9015/2005  
Földhasználati terület változás előtt: 1207 (m<sup>2</sup>) területi határozat: 1507/1/2016/14.05.21

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok	terület	kat.t.jov.	alrajzi adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	kat.jov
		ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>

- Kivett egyéb épület, udvar

0 1207 0,00

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118973/1995/1995.05.09

jogcími 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORM. HÍVATAL

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

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 78311/1/2009/09.10.06

területi határozat: 96125/1/2012/12.06.27

Földhasználati jog

jogosult:

név: ORSZÁGOS NEMTŐSGAZDASÁGI

cím: 1055 BUDAPEST V. KER. Mária utca 22.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53189/2/2010/10.05.31

Vezetékgazd.

2 m<sup>2</sup> területre, VMH-28/2010.

jogosult:

név: ELNŐ HALGÁTI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci ut 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

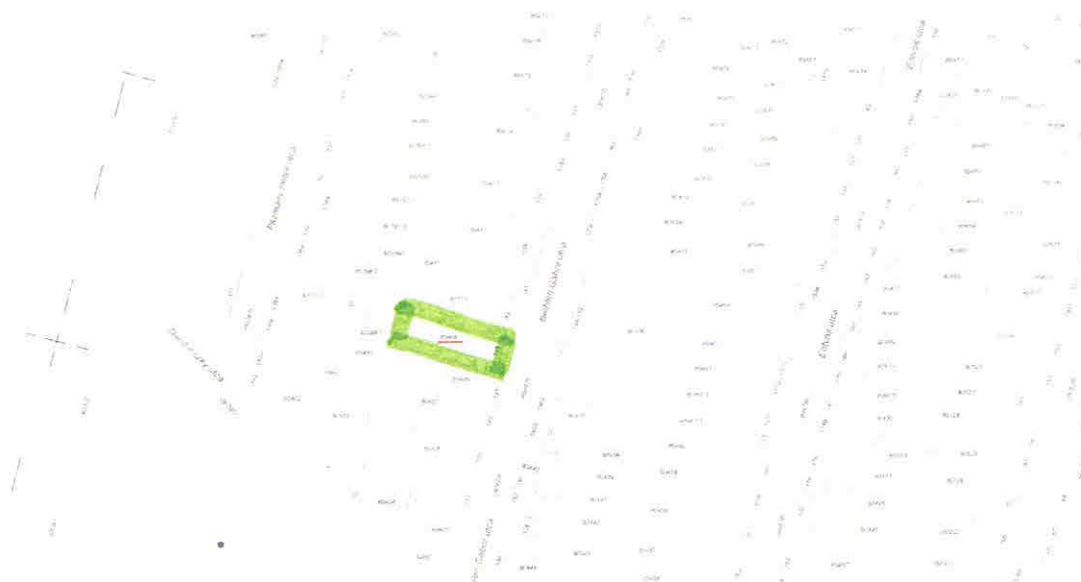
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200526101037vztrxzjtadTz-114031824-1-1...> 2020.05.26.

térkép:



Környezet:



A telekingatlan:











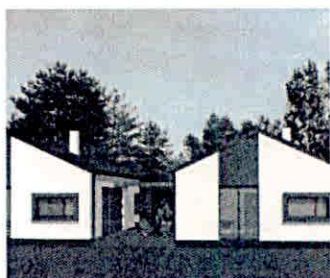




ingatlan.com

Mindenhol jó ideig a legjobb ár-érték arányú

Bagoly Zoltán ingatlanreferens  
(Active Invest I.)



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Villany</b>	telken belül
<b>Típus</b>	lakóövezeti telek	<b>Víz</b>	telken belül
<b>Vételár</b>	39.9 M Ft	<b>Gáz</b>	utcában
<b>Telekterület</b>	561 m <sup>2</sup>	<b>Csatorna</b>	telken belül
<b>Cím</b>	Budapest, 15. kerület, (Pestújhely), Szerencs utca	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
		<b>Beépíthetőség</b>	35 %

Újpalotán eladó egy 561 m<sup>2</sup>-es telek.  
A teleknek 2 címe is van. Korábban autókereskedés is működött az egyik telken.

- 35% beépíthetőség
- építési övezet: L4
- max. építménymagasság: 7,5 m
- gáz az utcán, többi közmű telken belül található
- bontandó épületből 2 db van
- forgalmas út, sarok telek.
- Sík terep.



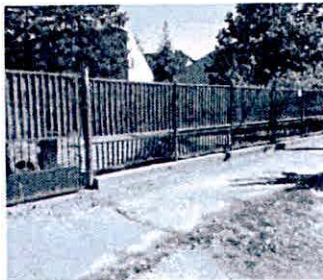
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xy-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+szerencs+utca/29120471](https://www.ingatlan.com/ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+szerencs+utca/29120471)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

41 EFH/m<sup>2</sup>

ingatlan.com

Minimálisan 10 db ingatlanból kezdhető

Holló Szilárd ingatlanreferens  
(Brill Ingatlan)



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Villany</b>	van
<b>Típus</b>	lakóövezeti telek	<b>Víz</b>	van
<b>Vételár</b>	42.7 M Ft	<b>Gáz</b>	van
<b>Telekterület</b>	669 m <sup>2</sup>	<b>Csatorna</b>	van
<b>Cím</b>	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Józef Wysocki utca	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Kizárólag a Brill iroda kínálatában!

Rákospalota kedvelt részén, jó méretű telek, bontandó épülettel beruházónak eladó.

Az összközműves ingatlanon kb 100nm alapterületű régi épület, melléképületekkel található.

Építési szabályzat lehetőségei szerint 4 lakásos épület építhető. Övezeti besorolás Lk-1/HZ-4

Jó közlekedés, jó szomszédság.

Hívjon és mutatom ajánlatunk.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xy-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+jozef+wyssocki+utca/30485338](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

64 EFT/m<sup>2</sup>

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt van!

Breklí Bernadett ingatlanreferens  
(STARTING-Ingatlan Iroda)



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Villany</b>	van
<b>Típus</b>	lakóövezeti telek	<b>Víz</b>	van
<b>Vételár</b>	46.99 M Ft	<b>Gáz</b>	utcában
<b>Telekterület</b>	1 248 m <sup>2</sup>	<b>Csatorna</b>	utcában
<b>Cím</b>	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Régi Fóti út	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
		<b>Beépíthetőség</b>	35 %
		<b>Szintterületi mutató</b>	0.7
		<b>Bruttó szintterület</b>	873.6 m <sup>2</sup>

Azonosító: TGE-1047

Eladó Budapesten a XV. kerületében, Rákospalota kertvárosi részén, a Régi Fóti úton egy 1248 m<sup>2</sup>-s telek.

A beépíthetősége 35%, Lke-1/XVI/02, építési övezetben legfeljebb (2 rendeltetési egység) helyezhető el. Építmény magasság 7.5 méter, zöldterület 55 %, szintterület 0.7, oldal határos beépítés. Az utcafrontja 21 méter. A víz, villany, bent van, a csatorna és a gáz az utcában.

Azon kedves ügyfelek, akik általunk találják meg leendő otthonukat, az ügyvédünk által szerkesztett adásvételi szerződés díjából kedvezményben részesülnek!

Felmerülő kérdéseire szívesen válaszolok. Hívjon!  
Mobil:

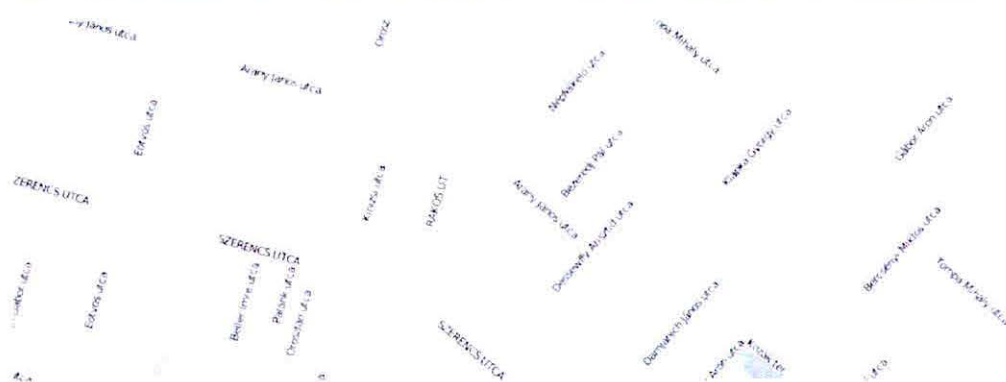
További ajánlataim:

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+regi+foti+ut/23033108](https://www.ingatlan.com/ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+regi+foti+ut/23033108)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

38 E Ft/m<sup>2</sup>

ingatlan.com

Mindenből jó, de a legjobb itt vár rád



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Villany</b>	van
<b>Típus</b>	lakóövezeti telek	<b>Gáz</b>	van
<b>Vételár</b>	33.9 M Ft 112 310,00 €	<b>Csatorna</b>	van
<b>Telekterület</b>	404 m <sup>2</sup>	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Cím</b>	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Arany János utca		

**INGATLAN KÖZVETÍTŐK KÉREM NE KERESSENEK!!**

Magán személytől, Nagyon jó helyen 404 m<sup>2</sup> építési telek eladó bontandó vagy felújítandó házzal.

M3 bevezető fél percre, pólus center 5 percre.

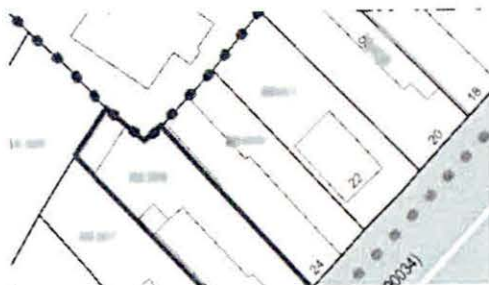
LK-2 besorolású, 25%-ban beépíthetőség, 6,5M magasságban. Társasház építésére alkalmas.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+arany+janos+utca/28799891](https://www.ingatlan.com/ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+arany+janos+utca/28799891)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

84 E Ft/m<sup>2</sup>

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt van nálunk



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Villany</b>	van
<b>Típus</b>	lakóövezeti telek	<b>Víz</b>	van
<b>Vételár</b>	49.9 M Ft	<b>Gáz</b>	van
<b>Telekterület</b>	584 m <sup>2</sup>	<b>Csatorna</b>	van
<b>Cím</b>	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Fő út	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
		<b>Beépíthetőség</b>	45 %

Rákospalota Központ - Lakóövezeti telek eladó tulajdonostól- LK-1/z-1 besorolás

Rákospalota (Budapest, XV. kerület) központi részén 584m<sup>2</sup>-es lakóövezeti telek (LK-1/z-1 besorolás) eladó. A telek a Fő úton helyezkedik el.

A telek jellemzői a kerületi építészeti előírások szerint:

- 584 m<sup>2</sup> telek (jelenleg 39,8%-a beépített) – 45% beépíthetőség

-összközműves (víz, gáz, villany)

-25% zöld felület arány

-az épületek bontása után akár 6 lakásos társasház egy 1 üzlethelyiség (kisbolt, illetve ékszerüzlet korábban is üzemelt a létesítményben, jelenleg is üzlethelyiségként van nyilvántartva az épület utcafronti része), vagy 7 lakásos társasház építhető

-7,5 m maximális magasság

-szintterületi mutató 1,2

övezeti besorolás : LK-1/Z-1.

Közlekedés és egyéb jellemzők:

A közlekedés kiváló. Az ingatlan 100 méteres körzetében megáll az 5-ös, 104-es, 124-es, 125-ös, 170-es autóbusz, illetve a 12-es villamos. Rövid, 5-10 perces sétával elérhetők további buszok, illetve 14-es villamos, valamint Rákospalota Újpest Vasútállomás.

Autóval az M0, M2, illetve az M3-as autópálya 5 perc alatt elérhető.

Az infrastruktúra kiemelkedően jó. 5-10 perces sétával elérhető bölcsőde, óvoda, általános iskola és gimnázium, orvosi- és állatorvosi-rendelő, patika, OTP Bank. Bevásárlási lehetőségek is nagyon jók: Lidl, Aldi és Penny Market 10 perc, pékség, COOP üzlet, zöldséges, hentes papír-írószert 5 perc gyalogtávolságra. Katolikus és református templom 5 perces sétával érhető el.

Az ingatlan tulajdonviszonya rendezett és természetesen per-, illetve tehermentes.

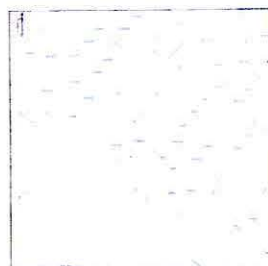
49,9 M Ft.

Kérem, hogy ingatlanközvetítők NE keressenek! Köszönöm.

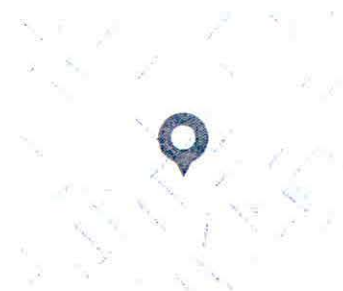
85 EFH/m<sup>2</sup>

ingatlan.com

Minden jog fenntartva.



26



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Villany</b>	telken belül
<b>Típus</b>	lakóövezeti telek	<b>Víz</b>	telken belül
<b>Vételár</b>	38 M Ft	<b>Gáz</b>	telken belül
<b>Telekterület</b>	453 m <sup>2</sup>	<b>Csatorna</b>	telken belül
<b>Cím</b>	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Aulich Lajos utca 168	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
		<b>Beépíthetőség</b>	25 %

Eladó egy építési telek a XV. kerületben ÉPÍTŐIPARI ÉS INGATLANFORGALMAZÓ CÉGTŐL ráépítéssel, akár azonnali kezdéssel!

Cím: 1154, Budapest Aulich Lajos utca 168.

A XV. kerület egyik legszebb részén eladó építési telek, ráépítéssel. Kiváló elhelyezkedés, barátságos környezet; iskola, óvoda, tömegközlekedés, bevásárlóközpont a közelben.

Telek területe: 453 nm

Utcafront szélessége: 17,2 m

Beépíthetőség (25%): 113,25 nm

További információkért keressen a megadott telefonszámon!


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+aulich+lajos+utca+168/30483976](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

84 27/2021



ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt! hirdetés

Imobiliare Kft. ingatlanreferens   
(TECNOCASA)



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan
<b>Típus</b>	lakóövezeti telek
<b>Vételár</b>	29,9 M Ft
<b>Telekterület</b>	646 m <sup>2</sup>
<b>Cím</b>	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota)

**Minimum bérelhető terület** nincs megadva

XV. KERÜLETBEN: RÁKOSPALOTÁN, ELADÓ EGY, 646 M<sup>2</sup>, ÜRES TELEK, AMNEK A 25% BEÉPÍTHETŐ, 2 LAKÓEGYSÉG ÉPÍTHETŐ RÁ!

**A KÖRNYÉK:**

Rákospalotán, jó szomszédsággal, kiváló közlekedésnél, közeli bevásárlási lehetőségekkel.  
**TELEK JELLEMZŐI:**

- 25%- a beépíthető
- LK-1/0-1 besorolása van
- 2 lakóegység építhető rá
- 4,5 méter az átlagmagasság
- víz a telken belül, a többi közmű az utcában
- 11,7 méter széles a telek.

**KÖZLEKEDÉS:**

A közelben a 125, 170, 224, 231, 270, 950 buszok és a 12 villamos közlekedik.

**FINANSZÍROZÁS:**

IRÁNYÁR: 29,9 M FT

VEVŐINK RÉSZÉRE A KÖZVETÍTÉS DÍJTALAN !!

A hirdetésben szereplő adatok tájékoztató jellegűek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet/31045129](mailto:ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet/31045129)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

46 EFT/m<sup>2</sup>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/294035/2020

2020.10.19

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80409 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 145.

## 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 egyéb épület, udvar	0	1207	0.00		

## II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118973/1995/1995.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53189/2/2010/10.05.31

Vezetékjog

2 m2 területre, VMB-28/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

bizonyító erővel nem rendelkezik

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 80409

a(z) ...-.../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Bethlen Gábor utca 145		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: 1	lépcsóház: <input type="text"/>	ajtó: <input type="text"/>
B 03	A helyiség megnevezése:	műhely+raktár		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Műhelyek	12512	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	147
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 <sup>2</sup> :	147
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	147
B 14	Közműellátottság:	villany-víz	6	
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
B 16	Fűtési mód:	nincs	1	
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	2007	2 709 677
B 19	Becsült érték	2007	22 638 000
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 80409

a(z) ...-.../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2007	+ 2 709 677	2 709 677

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2020.OKT.09.

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

Helyrajzi szám: 80409

a(z) ...-.../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete  
Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Bethlen Gábor utca 145		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: 2	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 <sup>2</sup> :	<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 :	1
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	70
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	70
B 14	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	9	
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	2007	1 290 323
B 19	Becsült érték	2007	10 780 000
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, <input type="text"/> 70

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 80409

a(z) ...-.../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2007	+ 1 290 323	1 290 323

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2020.OKT.09.

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 80409

a(z) .../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete

Sorszám: 7

## 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 <sup>2</sup> :	1207
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:	más tulajdonos által beépített	3
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		20.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

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

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2002	15 087 500
F 18	Becsült érték	2003	15 087 500

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 80409

a(z) .../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete

Sorszám: 7

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 15 087 500	15 087 500

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

Helyrajzi szám: 80409

a(z) .../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete  
Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	<i>telek</i>		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	<i>01 Budapest</i>	Kerület: <i>15.</i>
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	<i>11314 Bp., XV. kerület</i>	
I 04		Út, utca, házszám:	<i>Bethlen Gábor utca 145</i>	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	<i>Magyarország</i>	
I 07	Az ingatlan fekvése:	<i>Belterület</i>		<i>1</i>
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m <sup>2</sup> :	<i>1207</i>
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	<i>a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában</i>		
I 10	A vagyon jellege:	<i>Egyéb vagyon</i>		<i>2</i>
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>		<i>5</i>
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db :	<i>2</i>
I 13	Műemléki és természeti védettség:	<i>Nincs védettség</i>		<i>1</i>

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	<i>1/1</i>

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17	<i>Vezetékjog</i>	<i>/ 2010</i>
------	-------------------	---------------

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 80409

a(z) ...-.../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete

## 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 szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Kft.		
		cím:			

## Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2007		19 087 500
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2007		48 505 500
I 33.0	Állagmutató			

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám:

80409

/

Érintett HR:

a(z) ...-.../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete

Megjegyzés: Földhasználati jog az Országos Mentőszolgálat javára 78311/1/2009 Földhivatali határozat alapján

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 80409

1

a(z) .../2020. ikt. számú előterjesztés 3. melléklete  
Jogi rendezettsége: *Rendezett*

1

## Üzemi épület alapadatai

R 01	Rendeltetése:	Műhelyek	12512
R 02	Rendeltetéstől eltérő használat:		
R 03	Az építés éve:	1980	
R 13	Az utolsó felújítás éve:		
R 05	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	147
R 06	Szintek száma:	db :	1
B 07	Szintek összes nettó területe:	m <sup>2</sup> :	147
R 08	Pince területe:	m <sup>2</sup> :	
R 09	Függőleges teherhordó szerkezet:		
R 10	Az épület tetőszerkezete:	Magas	1
R 11	Az épület állapota:	Teljes felújítással megfelelővé tehető	3
R 12	A fűtés rendszere:	Nincs	1
R 13	Melegvíz-ellátás:	Nincs	1
R 14	Egyéb ellátottság:	nincs	1
R 15	Hulladékátrolás:		
R 16	Környezetszennyezés:	Nincs	1

## Külön tulajdonban lévő helyiségek, helyiségcsoportok

R 17	Társasházi alapító okirat szerint a	külön tulajdon alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
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	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 80409

2

a(z) .../2020. ikt.számú előterjesztés 3. melléklete  
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:	1980	
R 13	Az utolsó felújítás éve:		
R 05	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	70
R 06	Szintek száma:	db :	1
B 07	Szintek összes nettó területe:	m <sup>2</sup> :	70
R 08	Pince területe:	m <sup>2</sup> :	
R 09	Függőleges teherhordó szerkezet:		
R 10	Az épület tetőszerkezete:		
R 11	Az épület állapota:	<i>Részleges felújítással megfelelővé tehető</i>	2
R 12	A fűtés rendszere:	<i>Egyedi fűtés</i>	4
R 13	Melegvíz-ellátás:	<i>Nincs</i>	1
R 14	Egyéb ellátottság:	<i>nincs</i>	1
R 15	Hulladékátrolás:		
R 16	Környezetszennyezés:	<i>Nincs</i>	1

## Külön tulajdonban lévő helyiségek, helyiségcsoportok

R 17	Társasházi alapító okirat szerint a	külön tulajdon alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
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	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás: