

ELŐTERJESZTÉS
telekingatlan elidegenítésről

Tisztelt Képviselő-testület!



A Képviselő-testület a 26/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadta a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását, amely 2024. január 15-én lépett hatályba. A módosítás során a felsőbb szintű jogszabályi előírásoknak történő megfeleltetés mellett, jelentős számú partneri igény is beépítésre került, többek között a Budapest XV. kerület, belterület 91077/4 hrsz-ú, „kivett, közterület” megnevezésű ingatlan minősítésének megváltoztatása, építési övezetbe sorolásának módosítása.

A KÉSZ hatálybalépését követően (a továbbiakban: Kérelmező) nevében eljáró fia 2024. január 17-én Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatánál (a továbbiakban: Önkormányzat) bejelentette, a Budapest XV. kerület, belterület 91077/4 hrsz-ú, 290 m² alapterületű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 100%-os önkormányzati tulajdonban álló ingatlanra vonatkozó vételi szándékot.

A KÉSZ módosítás következtében a jelenlegi közterület Gksz-2/SZ-12 jelű építési övezetbe került besorolásra, ennek következtében hozzácsatlható, illetve összeköthető a szomszédos 91078/5 és 91071/4 hrsz-ú, a Kérelmező 100%-os tulajdonát képező magántulajdonú ingatlanokkal.

Az elidegenítést, a terület rendezett, jogszerű, használatának érdekében a Főépítész támogatja.

A 91077/4 hrsz-ú ingatlan, közvetlen Kérelmező részére történő elidegenítését az alábbi indokok alapján javaslom:

- a 91077/4 hrsz-ú ingatlan elidegenítésével nem csak fizikailag, de jogilag is elérhetővé válik a 91078/5 hrsz-ú ingatlan a tulajdonos részére,
- a KÉSZ módosítással ezen három hrsz-ú ingatlan (91078/5, 91077/4, 91071/4) azonos övezeti besorolással bír,
- az Önkormányzatnak nem áll érdekében megtartani a 91077/4 hrsz-ú ingatlant, körbe zártsága, kis mérete és az ebből eredő hasznosíthatatlansága miatt.

Az Önkormányzat közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott szerződött partnere, a CPR-Vagyonértékelő Kft. az ingatlan forgalmi értékét 330.000 Ft összegben határozta meg. A Kérelmező az 2024. március 25-én aláírt szándéknyilatkozatában elfogadta és vállalta az ingatlan becsült piaci értékének kifizetését.

Az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben szabályozottak szerint törzsvagyon és a törzsvagyon körébe nem tartozó üzleti vagyon lehet. Az önkormányzat törzsvagyon, az a nemzeti vagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, s mint ilyen, forgalomképtelen vagyon. Az elidegenítésre tervezett ingatlanrész az Önkormányzat tulajdonában álló, közcélú szolgáló közterület, amely a törzsvagyon részét képezi.

Egy-egy ingatlan-vagyonelem esetében a Képviselő-testületnek az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10.§ (3) bekezdése alapján *"Az Önkormányzat a terület településrendezéséről szóló rendeleteiben megváltoztathatja egy adott terület, területrész jellegét, minősítését, melynek során egy adott ingatlan kikerülhet a törzsvagyon köréből. Ebben az esetben a vagyontárgy átsorolására további egyedi döntést nem kell hoznia a Képviselő-testületnek."* A Képviselő-testület a KÉSZ rendeleti magalkotásával elfogadta az ingatlanrész jellegének megváltozását.

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

A Vagyonrendelet 22. § (10) bekezdése alapján a ingatlan elidegenítési eljárás során a versenyeztetéstől a *"Képviselő-testület a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén, önkormányzati érdekből [...] eltekinthet. Önkormányzati érdek lehet különösen a helyi közösség, a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró tevékenység."*

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja az idei évre 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett írja elő a kötelező versenyeztetést.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése szerint *"Mentes az adó alól: k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;"*

A leírtak alapján javaslom a Budapest XV. kerület, belterület 91077/4 hrsz-ú, 290 m² alapterületű ingatlan árverés mellőzésével, 330.000 Ft összegben, részére történő elidegenítését.

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

Budapest, 2024. április „10...”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

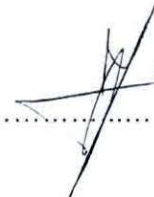
- 1. számú melléklet: szabályozási tervlap
- 2. számú melléklet: vételi szándéknyilatkozat
- 3. számú melléklet: értékelési bizonyítvány

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. április 09.

Aláírás:.....



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. április 09.

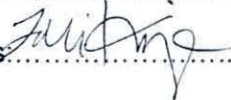
Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás:

2024. április 09.

Aláírás:.....



6. Meghívandók:

-

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület, belterület 91077/4 helyrajzi szám alatti, kivett közterület megnevezésű, 290 m² nagyságú ingatlant részére, az értébecslésben megállapított 330.000 Ft (háromszázharmincezer forint) áron értékesíti.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. április 25. (döntésre)

2024. június 30. (az adás-vételi szerződés aláírására)

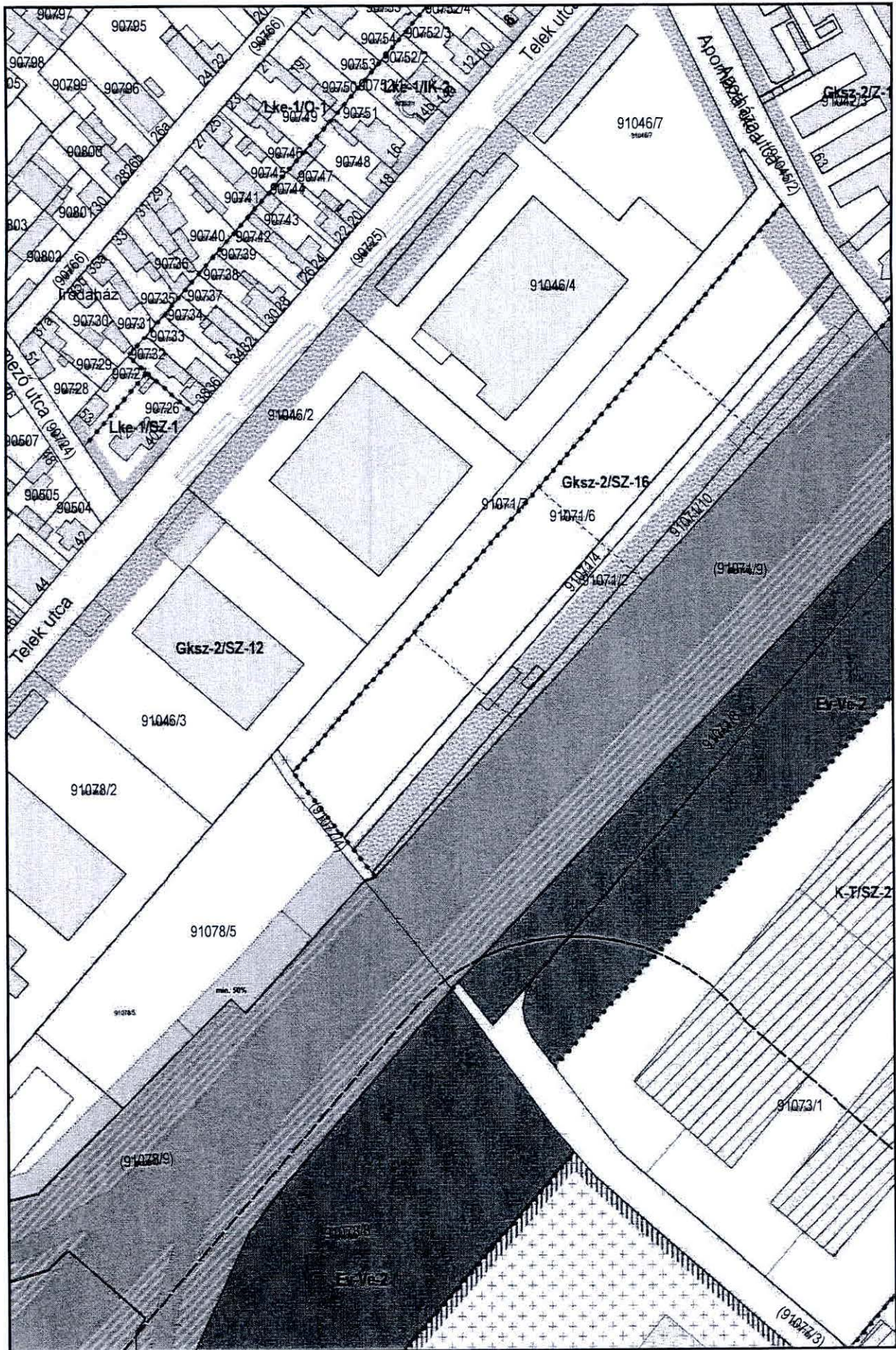
Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5.§ (2) bekezdésének b) pontja,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontja,
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének k) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése, 13. § (2) bekezdése, 22. § (10) bekezdése; 37.§.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 ÁPR 9.
Átvette:.....

Hörvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2024 ÁPR 09.
.....hó.....-n



Szándéknyilatkozat

(Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda / Vagyongazdálkodási Osztály)

Alulírott [REDACTED] (születési név: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED], anyja
neve: [REDACTED] személyazonosító ig. sz.: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED]

nyilatkozom,

a Budapest XV. kerület, belterület 91077/4 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú „kivett
közterület” megnevezésű ingatlant – egyösszegű kifizetés mellett – meg kívánom venni az
értékbecslés alapján megállapított 330.000,- Ft, azaz háromszázharmincezer forint vételáron.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Budapest, 2024.....(év) Március.....(hónap).....25.....nap

[REDACTED]
aláírás
[REDACTED]



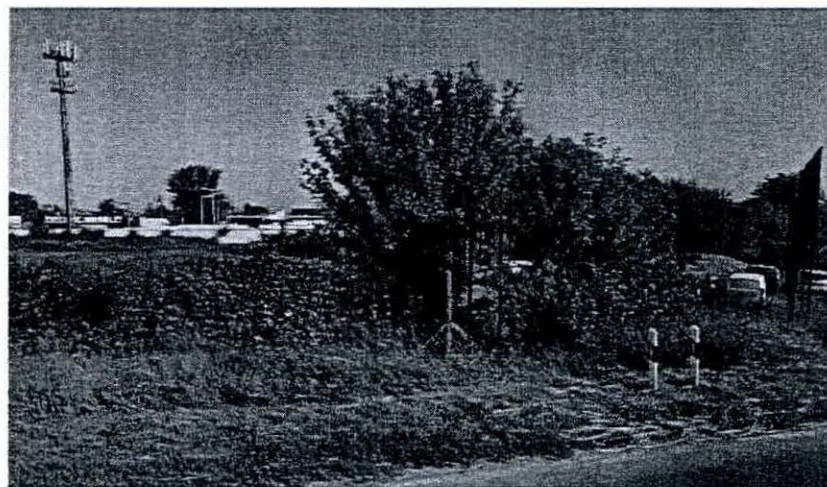
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0144
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XV. ker. belterület



szám alatti

91077/4 hrsz-ú

kivett közterület ingatlanról

Budapest, 2024. március

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0144
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: Budapest, XV. ker. belterület
Helyrajzi száma	: 91077/4
Ingtalan megnevezése	: kivett közterület
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: út
Övezeti besorolása	: GKSZ
Beépíthetőség	: útként nem beépíthető
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 290 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Értékelt alapterület	: 290 m ² Fajlagos m2 ár: 1 124 Ft/m ²
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

becsült forgalmi értéke: **330 000 Ft**
azaz **Háromszázharmincezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

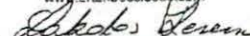
A megállapított érték kizárólag a földterületre vonatkozik, és nem tartalmaz burkolat ill. tereptárgy értéket.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 20.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 20.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. március 22.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 89.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesok.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.