

Hiv. szám: 2/143/2020.
(Jegyzői Iroda)

ELŐTERJESZTÉS
a Dessewffy Arisztid utca 44/A. szám alatti ingatlan elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az ingatlan-nyilvántartásban 84579 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dessewffy Arisztid utca 44/A. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 357 m² nagyságú, per-, teher-, és igénymentes ingatlannak Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa.

A telekingatlant a MAXSYS Biztonságtechnikai Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1044 Budapest, Megyeri út 116. fszt. 1.) szeretné megvásárolni. A MAXSYS Kft. a 1154 Budapest, Dessewffy Arisztid u. 44/B. szám alatti ingatlan tulajdonosa, és egyben a cég telephelye.

1. Dessewffy Arisztid utca 44/A.

A telek címe, tulajdoni viszonya

Helyrajzi szám	84579
Cím	Dessewffy Arisztid utca 44/A.
Telek területe	357 m ²
Övezeti besorolás	Lk-1/HZT-1
Önálló ingatlan/társasház	önálló
Önkormányzati/nem önkormányzati tulajdonhányad	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon

Pénzügyi paraméterei

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján	21.780.000 Ft áfamentes
---	-------------------------

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata

- Az ingatlan elidegenítését javasolt, mert a telekingatlan
- a környéken kialakult telekméretnél kisebb méretű, és
 - az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 400 m².

Főépítész nyilatkozata

Az ingatlant a KÉSZ nem jelöli bontásra, nincs rehabilitációra kijelölt területen, és a telket nem érinti folyamatban lévő, vagy tervezett telekalakítás. Az ingatlan nem esik a Rendelet 7. §-a szerinti elidegenítési korlátozás hatálya alá. Az ingatlan nem éri el az építési övezetben előírt 400 m²-es minimális teleknagyságot, de ettől még önállóan is beépíthető az övezetben meghatározott beépítési mód és beépítési paraméterek figyelembevételével. A minimális teleknagyság mértéke telekosztás, telekalakítási eljárás esetén betartandó kötelező elem.

Figyelemmel az övezetre vonatkozó előírásokra – a telek terepszint feletti 25%-os beépíthetősége miatt a telekingatlanon többlakásos bérlakást Önkormányzatunk nem tud kialakítani –, javaslom tárgyi ingatlan 21.780.000 Ft áfamentes áron kérelmező részére történő elidegenítését.

Az önkormányzati vagyonból csak a forgalomképes – üzleti – vagyon idegeníthető el, a Dessewffy Arisztid utca 44/A. szám alatti ingatlan forgalomképes vagyonelem. (lásd 4. melléklet)

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 22. § (1) bekezdése alapján (10) a „Képviselő-testület a mindenkorai költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén, önkormányzati érdekből, az (1)-(9) bekezdésben foglaltaktól – versenyeztetés – 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 MAXSYS Kft. 2005 óta folytat a Dessewffy Arisztid u. 44/B. szám alatti telephelyén gazdasági – pl. biztonsági rendszer szolgáltatása – tevékenységet. A MAXSYS Kft. a Dessewffy Arisztid utca 44/A. szám alatti ingatlan megvásárlását követően az ingatlant telekalakítással össze kívánja vonni a cég telephelyeként működő Dessewffy Arisztid u. 44/B. szám alatti ingatlannal.

A Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdés a) pontja alapján az „ingatlanvagyon [...] elidegenítéséről [...] való döntés tekintetében - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a vagyontárgy forgalmi értékének figyelembevételével a mindenkor költésvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhát el nem érő hasznosítás esetén a Pénzügyi Bizottság” dönt.

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”.

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

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. 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.

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

Budapest, 2020. április 23. „...”

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Témafelelős: Jegyzői Iroda JF

2. Mellékletek: 1. MAXSYS Kft. kérelme
2. MAXSYS Kft. vételről szóló nyilatkozata
3. PALOTA-HOLDING Zrt. értékbecslése
4. Dessewffy Arisztid utca 44/A. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás

3. Egyeztetésre megküldve:

4. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

5. Jegyzői láttamozás: 2020. április 23. „...” Aláírás: Filip Árpád

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

7. Meghívandók:

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban 84579 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dessewffy Arisztid utca 44/A. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 357 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes ingatlant 21.780.000 Ft, azaz huszonegymillió-hétszáznyolcvanezer forint áfamentes áron értékesíti a MAXSYS Biztonságtechnikai Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1044 Budapest, Megyeri út 116. fszt. 1.) részére.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék az adásvételi szerződés szövegének megállapításáról és aláírásáról, valamint az értékesítési eljárás lezárultát követően gondoskodjék az önkormányzati nyilvántartásokban a vagyonban történt változtatás átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. április 29. (döntésre)

2020. július 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

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

Jogszabályi hivatkozások:

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. és 18. pont, 13. §, 14. § (2) bekezdés

az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 14. § (2)

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

2007. évi CXXVII. törvény - az általános forgalmi adóról 86. § (1) bekezdés k) pont;

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés, 22. § (10) bekezdés, 25. § (3) bekezdés a) pont, 27. § (1) bekezdés b) pont, 37. § (5)-(6) bekezdés

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Készítette: [Signature] Csoportnak
leadva:
2020. ÁPR 23.
Atvett: [Signature]

.....könyvességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
.....hó-n

4



T. Herczeg István
1044 Budapest, Megyeri út 116. fsz. 1.
Tel.: 271-00-42 Fax: 271-11-49
Email: maxsys@maxsys.hu
www.maxsys.hu

a(z) ~~37~~37/2020. ikt.számú előterjesztés 1. melléklete

XV. ker. Önkormányzat
Jegyzői iroda
Herczeg István ingatlangazdálkodási referens részére

Budapest 1153
Bocskai utca 1-3. B épület 133/A
Telefon: + 36 1 305 3156
Email: aljegyzo@bpxv.hu

Tárgy: Vételi szándék és kérelem bejelentése

Tisztelt Herczeg István Úr!

Cégünk a 1154 Budapest, Dessewffy Arisztid utca 44B telek tulajdonosa.
A mellettünk lévő 1154 Budapest, Dessewffy A. u. 44A telek az azon lévő felépítmény (lakások) lebontása óta parlagon és üresen áll.

Cégünk élni kíván a 44. számú telek másik felének elővásárlásával, különös tekintettel arra, hogy a az A jelű telek nem rendelkezik önálló víz- és csatornavételi lehetőséggel.

A 44A számú telek jelenleg az ingatlannyilvántartás alapján Belterület **84579 helyrajzi szám** alatt van nyilvántartva.

1154 BUDAPEST XV.KER. Dessewffy Arisztid utca 44/A. "felülvizsgálat alatt"

- Kivett beépítetlen terület 0 357 m2

Kérem, szíveskedjenek tájékoztatni, hogy hogyan tudja cégünk a területet megvásárolni telephelyünk bővítésére.

Budapest. 2019. július 01.

Tisztelettel:

Havasi Viktória
ügyvezető igazgató

MAXSYS Kft.
1044 Budapest, Megyeri út 116.
Adószám: 12288719-2-41
Tel.: 06-1-271-0042, Fax: 06-1-271-1149

Herczeg István

Feladó: Havasi Viktória [v.havasi@maxsys.hu]
Küldve: 2020. április 20. 15:09
Címzett: Herczeg István
Tárgy: RE: Küldés: Dessewffy u. 44_A. értébecslés 202003

Tisztelt Herczeg István Úr!

Köszönettel megkaptam az információját a szomszédos, Dessewffy Arisztid utca 44/B telekkel kapcsolatosan.

A vételi szándékát cégem, a MAXSYS Kft. a továbbiakban is fenntartja.

És ahogy az értébecslésben is szerepel a Dessewffy Arisztid utca 44/B (saját tulajdonunkban álló) telekkel össze kívánjuk vonni.

Kérem, hogy a vételi kérelmünket a testületi ülésre legyen szíves előterjeszteni.

A vételárat a testület jóváhagyását követően cégünk ki tudja fizetni.

Üdvözlettel / Best Regards

Maxsys Kft.

Havasi Viktória / Ms. Viktória Havasi

ügyvezető igazgató / CEO

E: v.havasi@maxsys.hu

C: HU-1044 Budapest, Megyeri út 116. Fsz. 1.

T: +36 1 271 0042

M: +36 20 975 2983

W: <http://maxsys.hu>

Nyomtatás előtt gondoljon a környezetre! | Think about the environment before printing!

Ez az üzenet olyan információkat tartalmazhat, melyek bizalmasak, személyesek és/vagy titkosak. Jelen levél kizárólag a feladó szándéka szerinti címzett(ek) nek szól. Amennyiben nem Ön a feladó szándéka szerinti címzett, kérjük értesítse a feladót és az üzenetet és mellékleteit törölje a rendszeréből!

Tájékoztatom, hogy az üzenet vagy a benne foglalt információ bármilyen illetéktelen feldolgozása, terjesztése, továbbítása, másolása vagy felhasználása szigorúan tilos! Az üzenetben kifejtett bármilyen személyes vélemény a mindenkori feladóé és nem értelmezhető egységként a Maxsys Kft. mint vállalkozás, vagy a vállalkozás többi alkalmazottjának álláspontjaként. A levélben kifejtett személyes véleményekért a Maxsys Kft. semmilyen felelősséget nem vállal.

This message may contains personal, confidential and/or secret informations. The letter is addressed only to the legal recipient. If you are not the legal recipient then please immediately notify the sender and delete the messege and the attachment(s). The illegal processing, forwarding, disseminating, copying of this mail is strictly prohibited. Any personal opinions in this message is only the senders point of view should not be interpreted as the standpoint of the Maxsys Ltd. and/or other employee of the firm. The Maxsys Ltd. assumes no responsibility for the personal opinions.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Dessewffy Arisztid utca 44/A. sz. alatti, 84579 helyrajzi
számú**

önkormányzati tulajdonban levő telekingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2020. március

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.	A telekingatlan leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Dessewffy Arisztid utca
44/A.

Az ingatlan helyrajzi száma:
Budapest XV. 84579

Az értékelés célja:
Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere:
Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

21.780.000,-Ft azaz Huszonegymillió-
hét száznyolcvanezer forint.

Az érték az ingatlanrész forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja:
2020. március 25.

Az értékelés fordulónapja:
2020. március 27.

Az értékelés érvényessége:
Három hónap

Készítette:

Szabados András

felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992
PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

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. 84579 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Dessewffy Arisztid utca 44/A. 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

5. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Rákospalota Újfalu részén, a Dessewffy Arisztid utca Arany János utca és Tompa Mihály utca közötti szakaszán, 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 Klapka György utcában (124) és a Szerencs utcában (96, 296, 296A) az autóbusz megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan üres építési telek. Közvetlen közelében kertes, földszintes, emeletes lakóépületek találhatók. A Dessewffy Arisztid 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 beépítetlen terület” megnevezésű telekingatlan a környéken kialakult telekméretnél kisebb méretű, területe 357 m². A telek téglalap alakú, hátranyúló kialakítású, keskeny utcafronti bejárattal rendelkezik. A telek kertvárosi környezetben, teljesen sík területen található. Valamennyi közmű megtalálható az utcában. A telek övezeti besorolása: Lk-1/HZT-1 (Kisvárosias lakóterület, hézagosan zárt sorú, jellemzően oldalhatáron álló épületekkel beépített építési övezet), az övezetre vonatkozó előírások szerint legkisebb terület 400 m², a telek legkisebb szélessége 12 m, a telek terepszint feletti beépíthetősége max. 25%. A telek az előírásoknak nem felel meg, javasolt a szomszédos ingatlannal történő egyesítése.

4.2.3 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe: Budapest XV. ker. Dessewffy Arisztid
utca 44/A.

helyrajzi száma: Budapest XV. ker. belterület 84579

tulajdonformája: önálló ingatlan

megnevezése: „kivett beépítetlen terület”

övezeti besorolása: Lk-1/HZT-1 (Kisvárosias lakóterület,
hézagosan zárt sorú, jellemzően
oldalhatáron álló épületekkel beépített
építési övezet)

a telek területe: 357 m²

tulajdonosa: Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat

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

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

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

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

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

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

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

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

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az 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 kertes, többlakásos társasház, önálló családi ház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp XV. Szerencs utca	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
Átlag:					61

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/m²

Alapárát módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

-

Alapárát módosító tényezők összesített hatása

- 0%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$357 \text{ m}^2 \times 61.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1.0 = 21.777.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **21.780.000,- Ft** azaz Huszonegymillió-hétszáznyolcvanezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

21.780.000,- Ft azaz Huszonegymillió-hétszáznyolcvanezer forint.

A Bp. XV. Dessewffy Arisztid utca 44/A. szám alatti 84579 helyrajzi
számú telekingatlan értéke tehát:

21.780.000,-Ft azaz Huszonegymillió-
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.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2020. március 27.

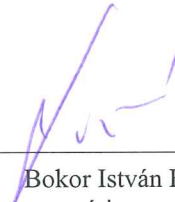
Készítette:



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.



tulajdoni lap másolat:

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bocskai tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/245361/2019
2019.07.22

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 84579 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Dessewffy Arisztid utca 44/A. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 357 (m2) törölő határozat: 9015/2005
Földrészlet területe változás előtt: 357 (m2) törölő határozat: 530/2/2015/15.04.09

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alostály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.Fill

- Kivett beépítetlen terület	0	357	0.00
------------------------------	---	-----	------

bejegyző határozat: 250829/2/2003/03.07.29 törölő határozat: 78272/2/2015/15.05.15

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 250829/2/2003/03.07.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/

törölő határozat: 250829/2/2003/03.07.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 78272/2/2015/15.05.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 250829/2/2003/03.07.29

törölő határozat: 78272/2/2015/15.05.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1154 BUDAPEST XV.KER. Dessewffy A. utca 44/a.

A tulajdonjogokat a 84579/0/A/1-4 sz. különlapok tartalmazzák.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 78272/2/2015/15.05.15

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 78272/2/2015/15.05.15

- a 84579 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó 84579/0/A/1-4 sz. különlapokat társasház megszüntetés jogcímén megszünt.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

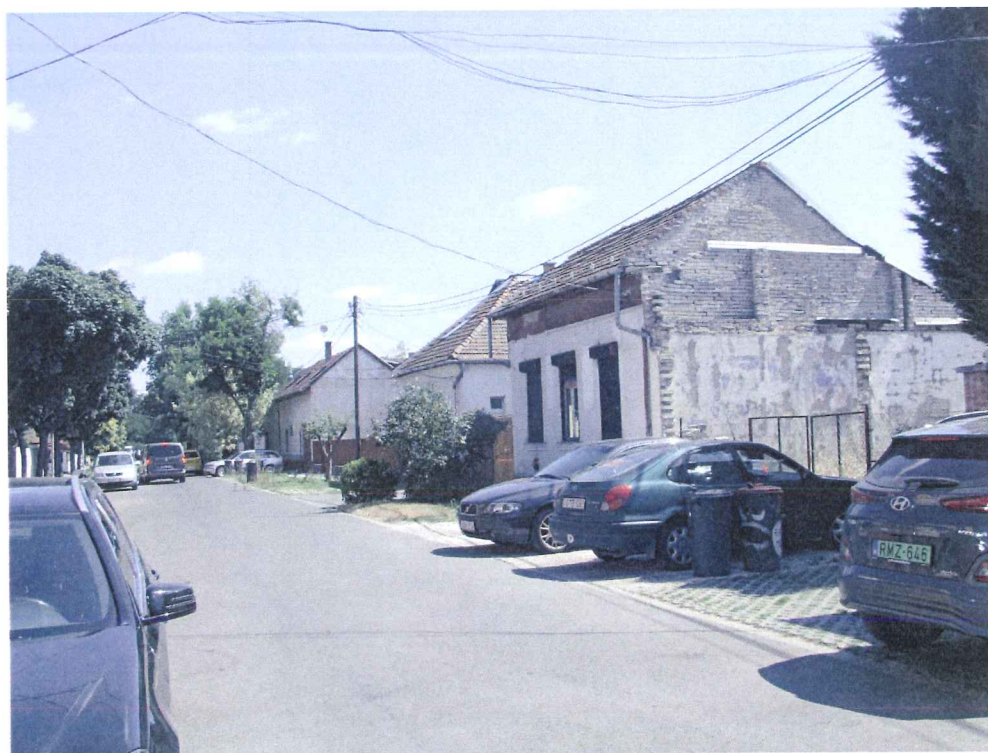
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520190722170230gridApBwFqJr-121287008-1...> 2019.07.22.

térkép:



Környezet:



A telekingatlan:



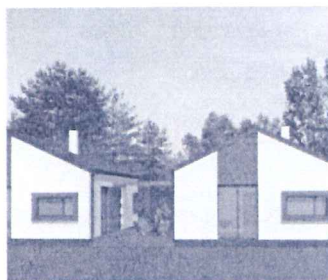




ingatlan.com

Mindenhol jó ide a legjobb itt van rád

Bagoly Zoltán ingatlanreferens
(Active Invest I.)



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

Újpalotán eladó egy 561 m²-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.



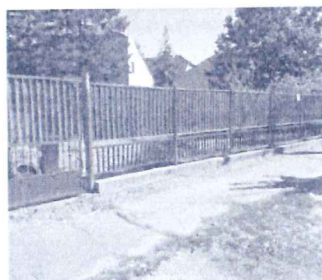
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/xv-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+szerencs+utca/29120471](https://www.ingatlan.com/ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+szerencs+utca/29120471)) található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

41 EF/m²

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt zártan

Holló Szilárd ingatlanreferens
(Brill Ingatlan)



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Villany	van
Típus	lakóövezeti telek	Víz	van
Vételár	42.7 M Ft	Gáz	van
Telekterület	669 m ²	Csatorna	van
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Józef Wysocki utca	Minimum bérelhető terület	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 ([/xv-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+jozef+wysocoki+utca/30485338](https://www.ingatlan.com/ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+jozef+wysocoki+utca/30485338)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

64 E Ft/m²

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt van rád

Brekli Bernadett ingatlanreferens
(STARTING-Ingatlan Iroda)



Ajánlat eladásra kínált ingatlan
Típus lakóövezeti telek
Vételár 46.99 M Ft
Telekterület 1 248 m²
Cím Budapest, 15. kerület,
(Rákospalota), Régi Fóti
út

Villany van
Víz van
Gáz utcában
Csatorna utcában
Minimum bérelhető terület nincs megadva
Beépíthetőség 35 %
Szintterületi mutató 0.7
Bruttó szintterület 873.6 m²

Azonosító: TGE-1047

Eladó Budapesten a XV. kerületében, Rákospalota kertvárosi részén, a Régi Fóti úton egy 1248 m²-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:

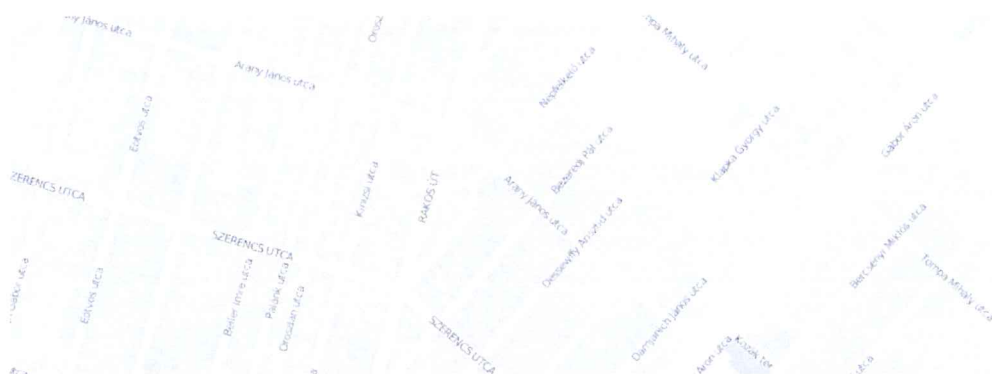
További ajánlataim:

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](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

38 EF/m²

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobbat itt varrad



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

INGATLAN KÖZVETÍTŐK KÉREM NE KERESSENEK!!

Magán személytől, Nagyon jó helyen 404 m² építési telek eladó bontandó vagy felújítandó házzal.

M3 bevezető fél percre, pólus center 5 percre.

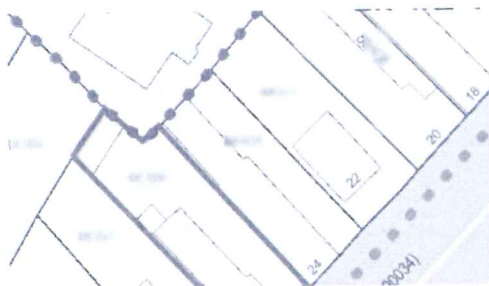
LK-2 besorolású, 25%-ban beépíthetőség, 6,5M magasságban. Társasház építésére alkalmas.

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/m²

ingatlan.com

Mindenhol jól és leggyorsabban



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

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

Rákospalota (Budapest, XV. kerület) központi részén 584m²-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 m² telek (jelenleg 39,8%-a beépített) – 45% beépíthetőség

-összkomzműves (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-írószer 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/m²

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt van rád



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Villany	telken belül
Típus	lakóövezeti telek	Víz	telken belül
Vételár	38 M Ft	Gáz	telken belül
Telekterület	453 m ²	Csatorna	telken belül
Cím	Budapest, 15. kerület, (Rákospalota), Aulich Lajos utca 168	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
		Beépíthetőség	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](https://xv-ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet+aulich+lajos+utca+168/30483976)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

84 EFH/m²

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt van rád

Imobiliare Kft. ingatlanreferens 
(TECNOCASA)



Ajánlat eladásra kínált ingatlan
Típus lakóövezeti telek
Vételár 29,9 M Ft
Telekterület 646 m²
Cím Budapest, 15. kerület,
(Rákospalota)

Minimum bérelhető terület nincs megadva

XV. KERÜLETBEN: RÁKOSPALOTÁN, ELADÓ EGY, 646 M2, 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](https://www.ingatlan.com/ker/elado+telek/lakoovezeti-telek/budapest+15+kerulet/31045129)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

46 Eft/m²

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: 8000004/114990/2020

2020.04.21

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 84579 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Dessewffy Arisztid utca 44/A. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

357

0.00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 78272/2/2015/15.05.15

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 78272/2/2015/15.05.15

- a 84579 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó 84579/0/A/1-4 sz. különlapokat társasház megszüntetés jogcímén megszünt.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 25

Helyrajzi szám:

84579

Jogi rendszere: a(z) /2020. ikt. számú előterjesztés 4. melléklete

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	
I 02	Az ingatlan címe	Megye: 01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma: 11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házszám: Dessewffy Arisztid utca 44/A
I 05		Út, utca, házszám:
I 06		Az ingatlan országa: Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : m ² : 357
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:	
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : 1
I 13	Műemléki és természeti védetség:	Nincs védetség 1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 25

Helyrajzi szám: 84579

a(z) ...-.../2020. ikt.számú előterjesztés 4. melléklete

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyongkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5
		név:	XV. Ker. Önkormányzat	
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.	
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	2002		9 282 000
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2003		9 282 000
I 33.0	Állagmutató			

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 25

Helyrajzi szám: 84579

a(z) .../2020. ikt.számú előterjesztés 4. melléklete

Sorszám:

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	357
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:	%:	45.0
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:	Közcsontra hálózatra bekötött	2
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	9 282 000
F 18	Becsült érték	2003	9 282 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 25

Helyrajzi szám: 84579

a(z) /2020. ikt.számú előterjesztés 4. melléklete

Sorszám:

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2002	+ 9 282 000	9 282 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás: