

172 / 2017

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2017. november 15. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Müller Kinga Intézményi Iroda irodavezető

Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Krenedits Sándor u. 3. szám alatti, 109941 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, a vagyonrendelet módosítására, valamint a Corvin Művelődési Ház alapító okiratának módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az 1161 Budapest, Krenedits Sándor u. 3. szám alatti, 109941 hrsz-ú, kivett színház megnevezésű, 849 m² területű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona. A tulajdoni lapon a 109954 hrsz-ú ingatlan mindenkor tulajdonosát gázátvezetési szolgalmi jog illeti meg.

Az ingatlan a vagyonkataszterben korlátozottan forgalomképes vagyon, a Corvin Művelődési Ház alapító okiratában telephelyként nyilvántartott.

Az ingatlan az Önkormányzat tulajdonába 2008. évben került. Övezeti besorolása L4-XVI/SZ3 (Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület).

Az ingatlanon 3 épület található, a kétszintes, oldalhatáron álló, 528,84 m² területű színház, a 21,91 m² területű volt gondnoki lakás, valamint a tüzelőtároló és raktár.

Az ingatlan Rákosszentmihályon, a Rákosi úthoz közel, a családi házak között helyezkedik el. Infrastrukturális ellátottsága jó.

A telek négy oldalról körbekerített, vízzel, villannyal, gázzal rendelkezik, jelenleg azonban a közművek az épületről lekötésre kerültek.

Az épület 1995-ig Világ mozi néven üzemelt, 2012-ig színházként működött. Jelenleg üres, használaton kívüli.

Az épület az 1960-as években épült, mind a földszint, mind az emelet elhanyagolt, beázások tapasztalhatók, állagmegóvás nem történt.

A földszinti falak 30 és 40 cm vastagok, a belső padlószint 75 cm magasan van, a belmagasság 6 méter, a tető hagyományos fa szerkezetű. A termekben a padlóburkolat metlachi és pvc burkolat. A nyílászárók fém anyagúak, az ablakok hevedertokos kialakításúak. **Az épület komplett felújítást igényel, jelen állapotban nem beköltözhető.**

Az ingatlanra értékbecslés készült. Az értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke: 58.678.000,- Ft. (1. számú melléklet)

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja szerint az értékesítés mentes az adó alól:

„mentes az adó alól:

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a

használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év;”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezik arról, hogy

13. §

„(1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet

16. §

(3) „A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba, nonprofit társaságba, egyesületbe történő beviteléről, illetve egyéb módon történő hasznosításáról – a (4) és (10) bekezdésekben valamint a 19. §-ban és a 22. § (5)-(8) bekezdésében, valamint a 26-26/B. §-ban foglaltak kivételével – értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.”

Mint előterjesztő javasolom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken.

A Krenedits Sándor utca 3. szám alatti, 109941 hrsz-ú ingatlan a vagyontárgyszterben korlátozottan forgalomképes vagyontárgyként nyilvántartott. Ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlant értékesíti, akkor a döntést megelőzően a vagyontárgyszterben üzleti vagyonná kell minősíteni. (2. számú melléklet)

Mivel az ingatlan a Corvin Művelődési Ház alapító okiratában telephelyként nyilvántartott, az értékesítést megelőzően az ingatlant, mint telephelyet ki kell venni az intézmény alapító okiratából. (3. számú melléklet)

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:

A rendelet-tervezet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.

A társadalmi hatások összefoglalása:

A rendelet-tervezetnek a társadalomra nincsen kimutatható hatása.

Társadalmi költségek:

A rendelet-tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

Költségvetési hatások:

A rendelet-tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

Egészségügyi hatások:

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

Környezeti hatások:

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen, és a rendeleti, valamint határozati javaslatokat fogadja el!

Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2017. (... ..) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Corvin Művelődési Ház alapító okiratát az előterjesztés 3. számú melléklete szerint módosítja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat alapján készített módosító okirat aláírására, valamint a módosító okirat és az egységes szerkezetű alapító okirat Magyar Államkincstárhoz való megküldésére.

Határidő: 2017. december 15.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása minősített többséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés e) pontja értelmében)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Krenedits Sándor utca 3. szám alatti, 109941 hrsz-ú, kivett színház megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét nettó 58.678.000,- Ft-ban határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a Pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2017. november 6.

Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző 

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. TML Design Kft. által készített értékbecslés
2. rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról
3. Corvin Művelődési Ház alapító okiratának módosítása

Tárgyalásra kijelölt bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Kulturális és Sport Bizottság

M E G B Í Z Ó

Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ó



TML DESIGN KFT.
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Színház

1161 Budapest, Krenedits Sándor utca 3.
Hrsz.: 109941

Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

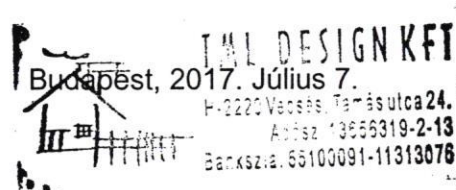
1161 Budapest, Krenedits Sándor utca 3., hrsz: 109941 sz. alatti színház
forgalmi értékbécslésének elkészítése.

Készítette:

Tml Design Kft.
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

Nyilatkozat:

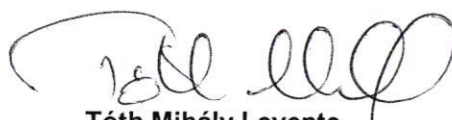
A forgalmi értékbécslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.



Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS	5
I. ELŐZMÉNYEK.....	6
II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	6
III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE.....	6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK	6
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK	10
ÖSSZEFOGLALÁS	13
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	14
MELLÉKLETEK.....	15

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1161 Budapest, Krenedits Sándor utca 3. utca, hrsz.: 109941 sz. szám** alatti színház forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **109941**
Telek területe: **849,00 m²**
Megnevezés: **Kivett színház**

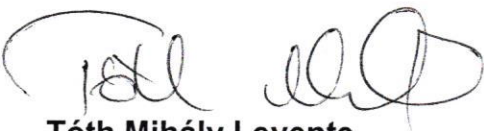
A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a keltezésről számított **hat hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **58.678.000,-Ft**,
azaz ötvennyolcmillió hatszázhetvennyolezer Forint,

A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!

Budapest, 2017. Július 7.


Tóth Mihály Levente
Okl. Ingatlan értékbecslő
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1161 BUDAPEST, KRENEDITS SÁNDOR UTCA 3.
SZÍNHÁZ
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

2017. április 21-én helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre, a rajta lévő épületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2017.04.06-én** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1161 Budapest, Krenedits Sándor u. 3.
Helyrajzi szám:	109941
Megnevezés:	Kivett színház
Telek területe:	849,0 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2017.04.06-én** két tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:

XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2017.04.06-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

- Bejegyző határozat, érkezési idő: 44606/1985/1985.10.09

Egyéb gázelvezetési szolgalmi jog a 109954 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan természetben Budapest, XVI. kerület Rákosszentmihály városrészben, a Krenedits Sándor utcában található, a Rákosi úttól 50 méterre. A környező lakóépületek övezeti besorolása: L4-XVI/SZ3. Az ingatlan környezete kertvárosias, jellemzően családi házak épültek, földszintes és tetőtér beépítéssel. Az utak aszfaltozottak, az utcán és a telken belül gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált ingatlan egy nagyjából téglalap alakú, enyhén lejtős terepadottságú telken helyezkedik el. A telek négy oldalról körbekerített, három oldalról beépített, az utca felé nyitott. Az épület előtt járda, majd aszfaltos út van. Az udvarban gépkocsi beállási lehetőség van, a telek gépkocsi behajtóval rendelkezik. A telek villannyal, vízzel, csatornával, gázzal rendelkezik, melyek jelenleg az épületből mind ki vannak kötve. A telken 3 épület található. A színház épülete, egy kis tüzelőanyag tároló egy gondnoki lakás. A gondnoki lakásba nem tudunk bemenni. Mink

Az épület leírása:

Az épület 1995-ig Világ mozi néven működött, majd megvették a bérleti jogot és színházként és moziként is használta a Holdvilág Kamaraszínház Kulturális Egyesület. 2009-ben a XVI. kerületi Önkormányzat megvásárolta a színházat, 2012-ig működött még a színházként. Azóta zárva van.

A színház az 1960-as években épült. Kétszintes, mind a földszinti, mind az emeleti szint elhanyagolt, felújítandó állapotú. Összességében az épület komplett felújításra szorul. Beázások tapasztalhatók, állagmegóvás nem történik.

Tartószerkezet:

Az épület kétszintes földszint + emelet szintekkel rendelkezik. Az épület valószínűleg beton sávalapokkal épült. A földszinti teherhordó falak 30 és 40 cm vastagok. A belső válaszfalak vakolt vastagsága 10-15 cm között változik. A padlósínt a telekszíntől kb. 75 cm-rel ki van emelve, a belmagasság kb. 6 m. A nézőtér feletti födém betonrabitz dongaboltozat, a többi helyiségben...A tető hagyományos ácsolt faszervezetű magas dőlésszöggel, palafedéssel.

Burkolatok:

A földszinten elhanyagolt állapotú mettlachi és pvc burkolatok vannak. Az emeleten pvc és mettlachi burkolatok cserélendő állapotban vannak. A falak belül vakoltak és festettek, a homlokzati vakolat kőporozással készült. A mosdók és wc-ék oldalfalai csempe burkolatúak. A nyílászárók fém anyagú ajtók és hevedertokos kialakítású ablakok, ajtók, melyek előregedett festésűek. Az épület helyiségeiben a természetes fényviszonyok megfelelőek.

Fűtési rendszer, meleg vízellátás

Az épületbe a gáz be van vezetve. Központi gázkészülék biztosította a radiátoros fűtést. Ezen felül található egy vegyes tüzelésű kazán is., mely nem volt rákötve a radiátoros rendszerre. A használati meleg víz ellátás elektromos bojlerrel biztosított. Vélhetően a gépészet 100%-ban cserére szorul.

Víz, csatorna közmű

Az épület vezetékes vízhálózattal el volt látva, saját mérővel. A csatornahálózatra rá van kötve.

Gáz közmű

Az épületnek van gázórája.

Elektromos rendszer

Az épület működő kisfeszültségű elektromos ellátással rendelkezik, van saját mérőórája. A falban lévő csatlakozók, szerelvények elavultak.

Egyéb felszereltség

nincs.

Összességében az épület komplett felújítást igényel, jelen állapotban nem beköltözhető.

Az épület helyiségei:

A telken 3 épület található. A színház épülete, egy kis tüzelőanyag tároló egy gondnoki lakás. A gondnoki lakásba nem tudtunk bemenni.

Szintek	Név	Padló anyaga	Nettó terület
Földszint	Gondnoki lakás	Beton	21.91 m2
Földszint	Raktár	Beton	6.19 m2
Földszint	Tüzelőanyag raktár	Beton	20.01 m2
Külső összesen:			65.45 m2
Szintek	Név	Padló anyaga	Nettó terület
Földszint	wc	metlachi	1.05 m2
Földszint	zuh.	metlachi	1.88 m2
Földszint	Takszer	metlachi	0.99 m2
Földszint	Öltöző	metlachi	6.08 m2
Földszint	Folyosó	metlachi	81.46 m2
Földszint	Szélfogó	metlachi	5.29 m2
Földszint	Pénztár	szőnyeg	1.75 m2
Földszint	közl.	pvc	1.21 m2
Földszint	Közl.	metlachi	5.60 m2
Földszint	kazán	Beton	1.34 m2
Földszint	Iroda	pvc	7.67 m2
Földszint	Gépészet	metlachi	4.71 m2
Földszint	Kazánház	Beton	7.87 m2
Földszint	wc	metlachi	1.06 m2
Földszint	Nézőtér	pvc	226.50 m2
Földszint	Szélfogó	metlachi	3.56 m2
Földszint	wc	metlachi	1.01 m2
Földszint	Előcsarnok	metlachi	43.49 m2
Földszint	Női mosdó	metlachi	2.66 m2
Földszint	FFi mosdó	metlachi	2.32 m2
Földszint	wc	metlachi	1.01 m2
Emelet	Erkély	szőnyeg	53.16 m2
Emelet	Előtér	metlachi	26.48 m2
Emelet	Közl.	metl.	2.86 m2
Emelet	Iroda	pvc	11.49 m2
Emelet	Tekercselő	metlachi	4.51 m2
Emelet	Gépház	metlachi	14.70 m2
Emelet	Raktár	metlachi	2.51 m2
Emelet	Wc	metlachi	1.76 m2
Emelet	Közl.	metlachi	2.86 m2
Színház összesen:			528.84 m2
Mindösszesen:			594.29 m2

VI. AZ ÉRTÉKEKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

BEVEZETŐ

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadtatható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m² árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- Az épület felújítási igénye

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Piaci összehasonlító módszer						
	Telek	telek m2		Ár (ezer Ft)	Korrekció	Fajlagos ár ft/m2
1.	Mária utca	740	Közművek a telken belül		39 800	53 783,8
2.	Templom utca	909	Közművek a telken belül		51 900	57 095,7
3.	József utca	1100	közművek az utcában		44 000	40 000,0
	Telek átlagár (Ft/m2)					50 293,2
	korrekció		kínálati ár			-10,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m2)					45 300,0
	Épület(üzlet)	telek m2	épület m2	állapot	Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m2-telek
4.	Rozsos utca	1209	883	teljesen modern	169 000,0	129 368,4
5.	Rákosszentmihály	1200	1000	jó állapotú	158 000,0	103 640,0
6.	József utca	1165	980	befejezetlen új	158 000,0	107 373,0
	Épület átlagár (Ft/m2)					113 460,0
	Korrekció					
	Korrekció					
	Korrekció		műszaki állapot		-70,0%	-79 422,0
	Figyelembevett ár (Ft/m2)					34 038,0
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:						
	Épület	telek m2	épület m2	állapot	Piaci ár	
	telek+épületek	849	594		58 678 000,0	
	Összesen		594		58 678 000,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1161 Budapest, Krenedits Sándor utca 3. utca, hrsz.: 109941 sz.** alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **58.678.000,-Ft**,
azaz ötvennyolcmillió hatszázhetvennyolezer Forint,

A fenti összeg nettó összeg(felépítmény miatt áfamentes)!

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

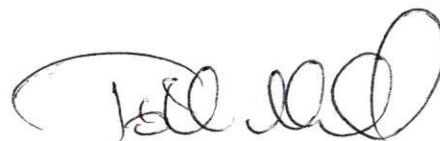
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **180 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.



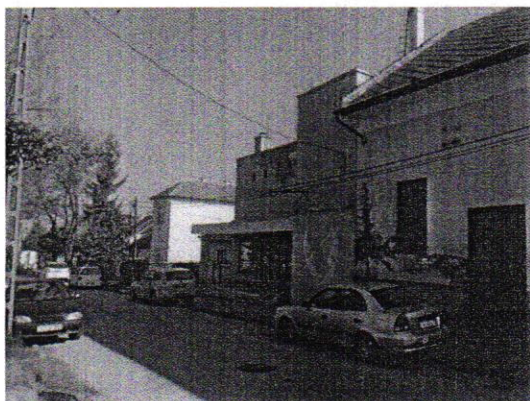
Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

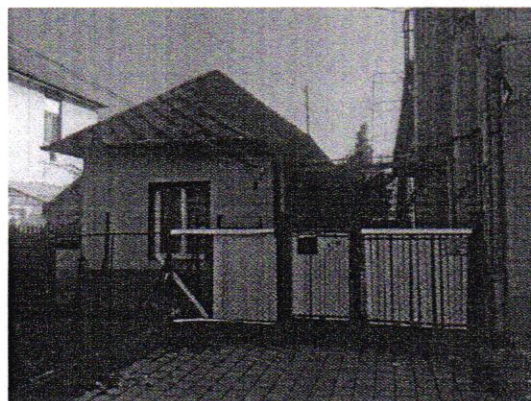
Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	4 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 lap
3. sz. melléklet	Térképmásolat	1 lap
4. sz. melléklet	Alaprajz	2 lap

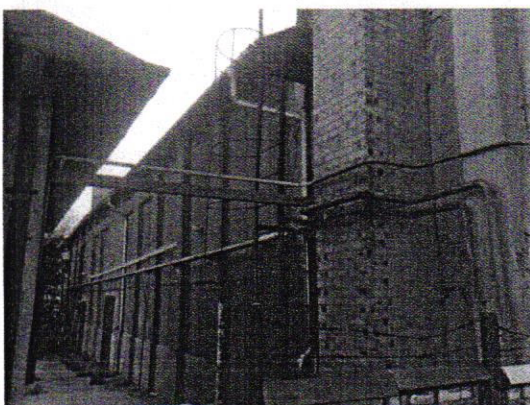
MELLÉKLETEK



A színház homlokzata



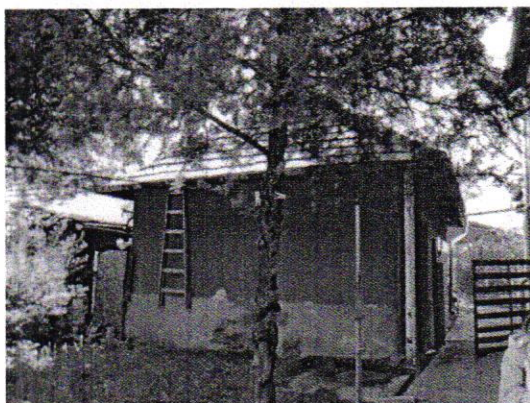
Udvari bejárat a gondnoki lakással



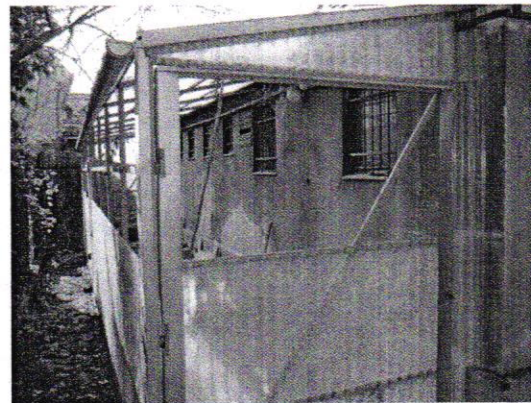
Színház oldalsó homlokzata



Gondnoki lakás



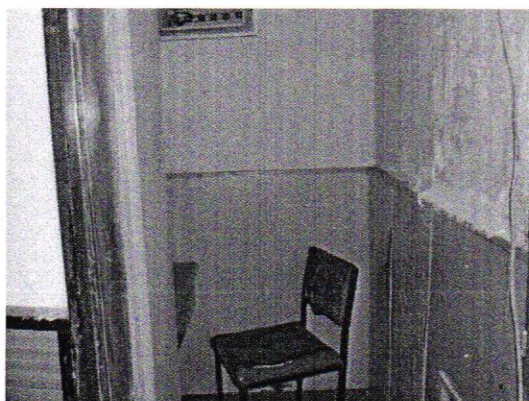
Tüzelőanyag raktár épülete



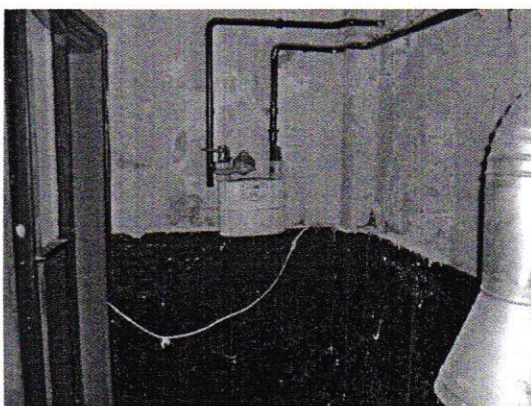
Külső raktár az udvari hátsó homlokzatnál



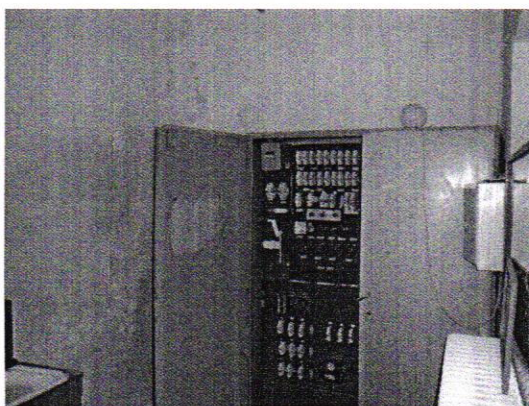
Színház bejárata



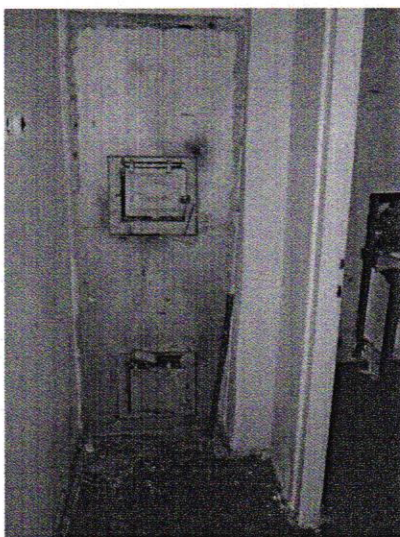
Pénztár



Gépészeti helyiség, gázóra



Elektromos szekrény



Vegyes tüzelésű kazán



Folyosó



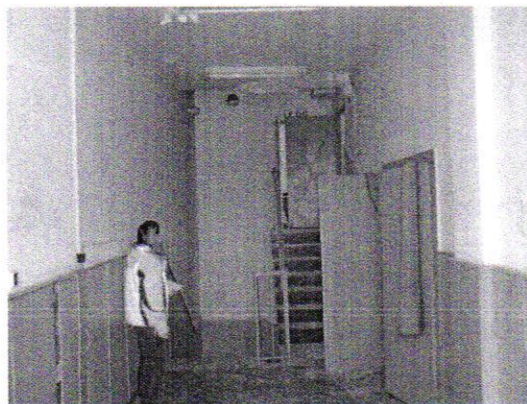
Nézőtér



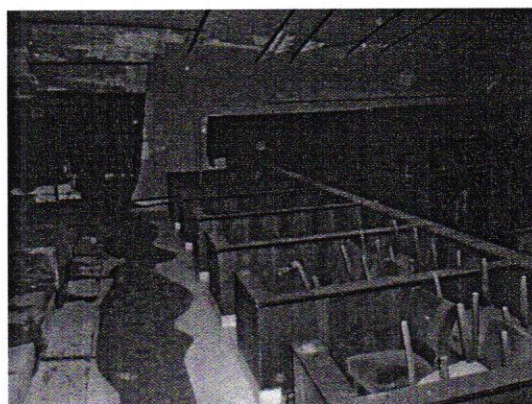
Hátsó kijárat



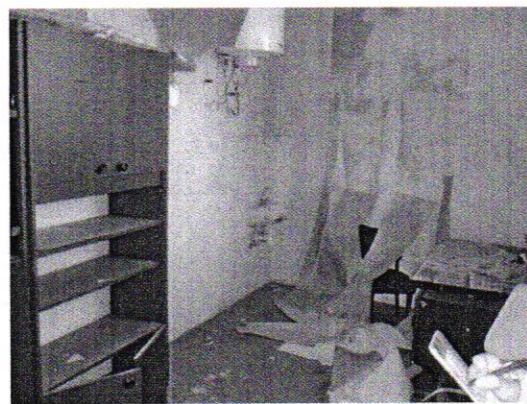
Mosdó+wc



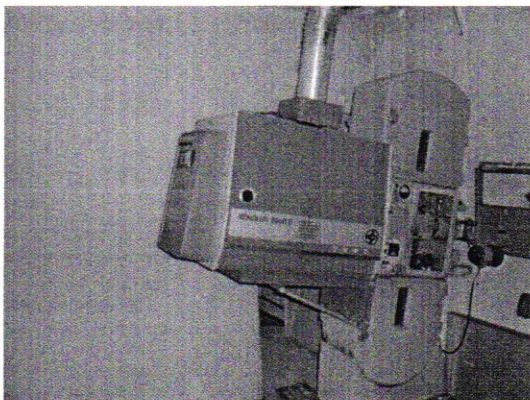
Előcsarnok az emeleten



Erkély



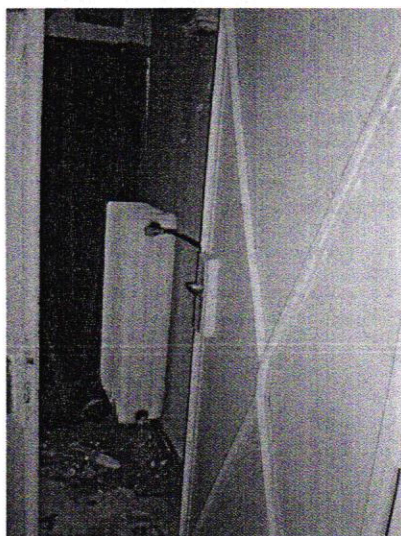
Emeleti iroda



Gépház



Gépház



Közlekedő az emeleten



Emeleti wc

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/118547/2017

2017.04.06

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 15

Belterület 109941 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Krenedits Sándor utca 3.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett színház

0

849

0,00

2. bejegyző határozat: 109047/1999 1999.04.21

Terheli a BUDAPEST XVI.KER. Belterület 109954 HRSZ-t illető Gázátvezetési Szolgalmi jog

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80957/2/2008/08.10.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44606/1985/1985.10.09

Egyéb gáz elvezetési Szolgalmi jog a 109954 hrsz.-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosa.

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

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

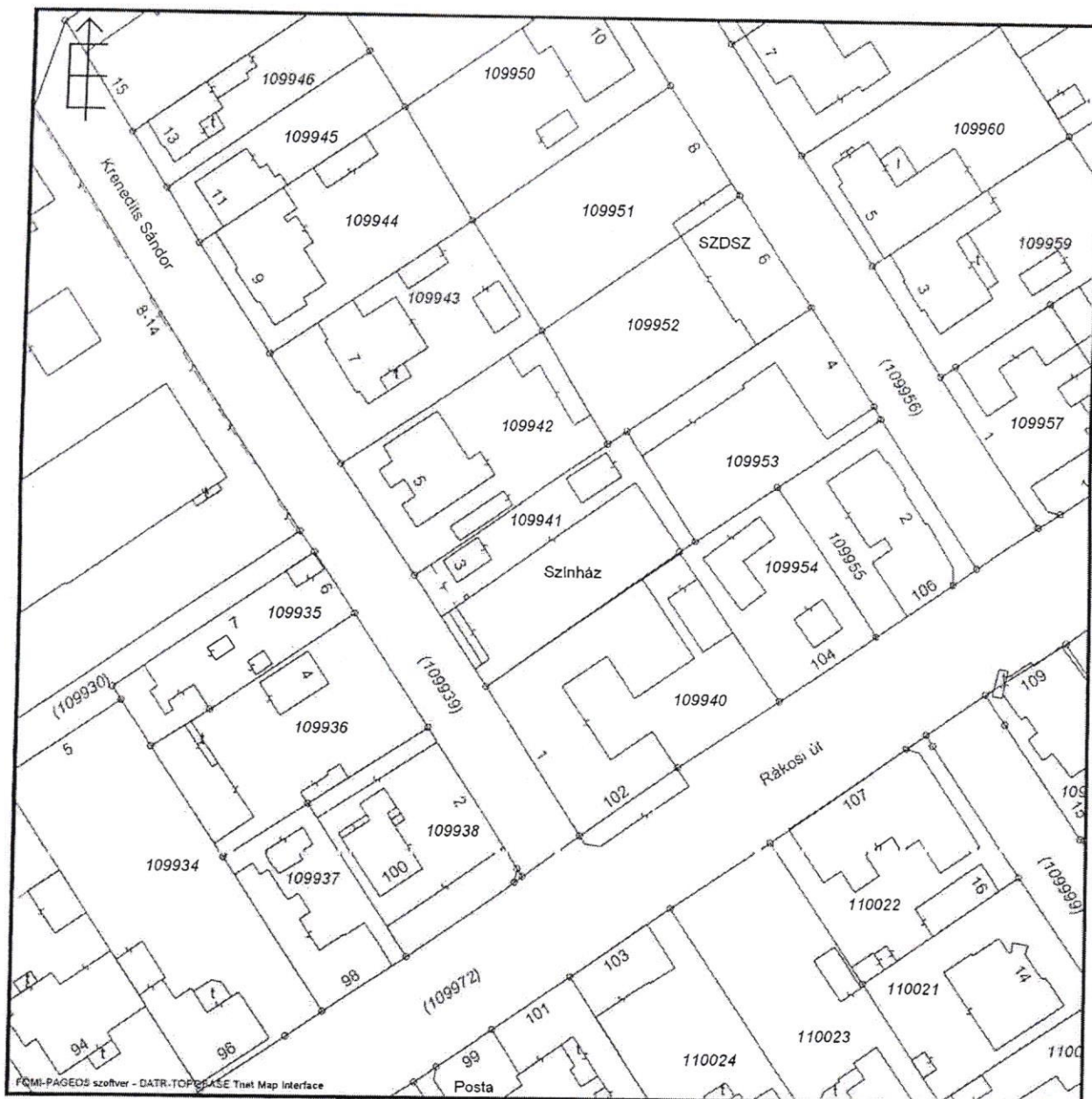
E-hiteles térképmásolat

2017.04.06 12:08:41

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 109941

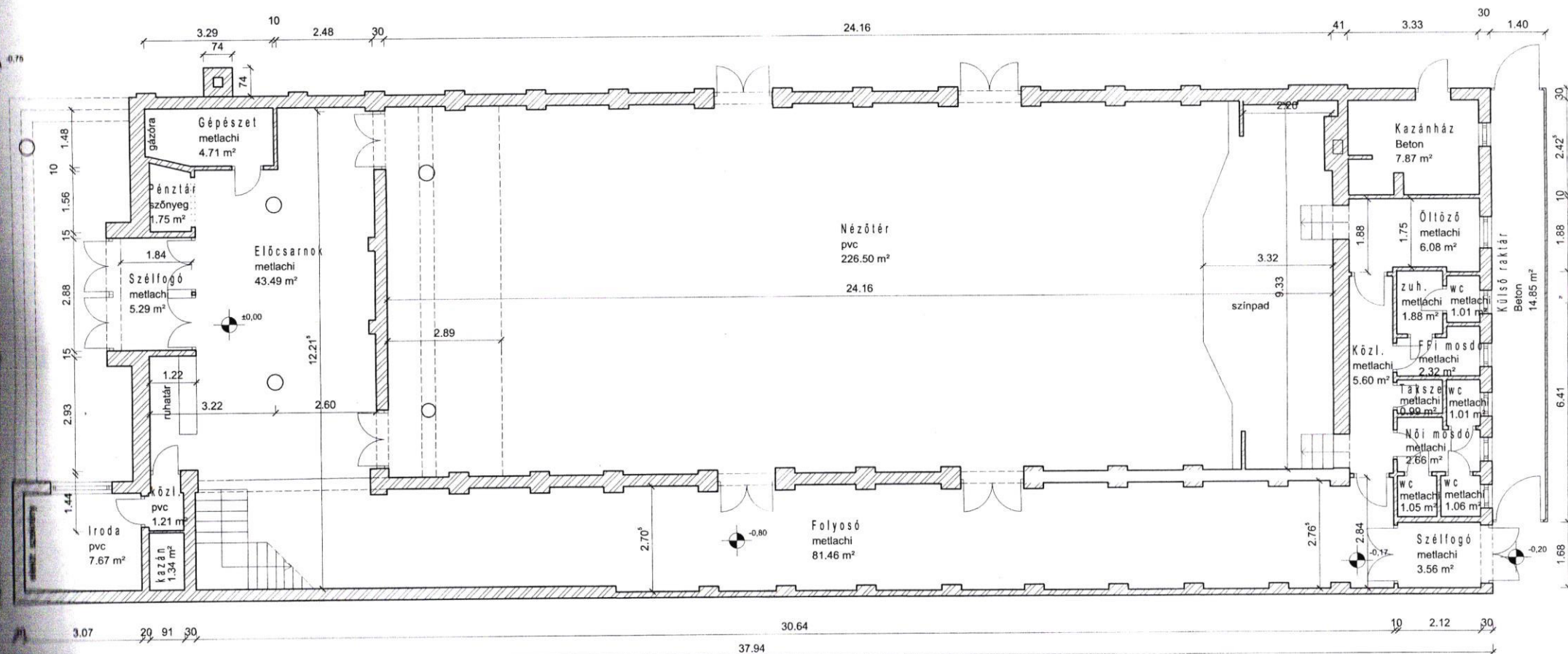
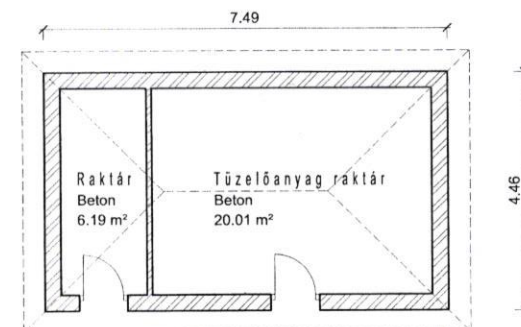
Megrendelés szám: 9000/2648/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.





Előterjesztés 2. melléklete

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2017. (.....) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 1. mellékletének az alábbi szövegrésze hatályát veszti:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alapter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
„109941	Krenedits Sándor utca 3.	Kivett színház	Színház	849 m ²	100%	Korlátozottan forgalomképes”

2. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

Általános indokolás

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A meglévő vagyontárgyat forgalomképes üzleti vagyonnak minősíti.

2. §-hoz:

Záró rendelkezéseket tartalmaz.

Okirat száma: M12/2017

Módosító okirat

A Corvin Művelődési Ház a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képviselő-testülete által 2017. április 25. napján kiadott, A4/2017 számú alapító okiratát az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján – a/2017. (XI.15.) Kt. határozatra figyelemmel – a következők szerint módosítom:

Az alapító okirat 1.2.2. pontjának rendelkezése helyébe a következő rendelkezés lép:

„telephelyei:

	telephely megnevezése	telephely címe
1		1163 Budapest, Thököly út 13. helyrajzi szám: 100742
2.	Szentmihály Kulturális Központja	1161 Budapest, János utca 141-153. helyrajzi szám: 112222”

Jelen módosító okiratot a törzskönyvi nyilvántartásba történő bejegyzés napjától kell alkalmazni.

Kelt: Budapest, 2017. november 15.

P.H.

Kovács Péter
polgármester