



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 283-0549, Fax: 283-0061
www.pestertzsebet.hu

Tárgy: Javaslat az INTEGRIT-XX. Kft.
törzstőkéjének felemelésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési-, Szervező, Fejlesztő és Szolgáltató Kft. 96.000.000,- Ft jegyzett tőkével működik. A társaság ügyvezetője 2016. május 2. napján kelt, mellékelten csatolt levelében (1 sz. melléklet) – hivatkozva a társaság jóváhagyott üzleti tervében foglaltakra is – kérte a tulajdonos Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a társaság törzstőkéjét 25.000.000,- Ft összegű pénzbeli betétben szolgáltatandó összeggel emelje meg, továbbá nem pénzbeli betétként (apportként) bocsássa a társaság rendelkezésére a korábban is a társaság által hasznosított Budapest, XX. kerület Kossuth Lajos u. 80. sz. alatt található (172512/0/A/4 hrsz) 34 nm alapterületű üzlethelyiséget is.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 172512/0/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan piaci-forgalmi értékét a RENEDA Kft (Bálint László értékbecslő) szakértői értékbecsléssel 5.409.944,- Ft összegben állapította meg. Az értékbecslést az előterjesztés 2. sz. mellékleteként csatolom.

Fentiekre tekintettel arra teszek javaslatot, hogy a T. Képviselő-testület az ügyvezető által kért tőkeemelést oly módon valósítsa meg, hogy vagyoni hozzájárulásként, nem pénzbeli betétként (apport) ruházza át a 172512/0/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben Bp. XX. Kossuth Lajos u. 80. szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát az INTEGRIT-XX. Kft-re 5.400.000 Ft érteken, és ezen felül pénzbeli betétként 25.000.000,- Ft összeggel emelje meg a társaság törzstőkéjét. A tőkeemelés mértéke mindösszesen 30.400.000 Ft összeg.

A törzstőke felemelésére vonatkozó szabályokat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:198. §-a tartalmazza:

3:198. § [A törzstőke új törzsbetétek teljesítésével történő felemelésének elhatározása]

(1) Ha valamennyi tag teljes egészében szolgáltatta a törzsbetétjét, a tagok legalább háromnegyedes szótöbbséggel meghozott határozatukkal elhatározhatják a törzstőke újabb vagyoni hozzájárulás szolgáltatásával történő felemelését.

(2) A határozatnak tartalmaznia kell

a) a törzstőkeemelés mértékét;
b) annak meghatározását, hogy milyen összetételű és értékű vagyoni hozzájárulásokkal kell teljesíteni a törzstőkeemelést;

c) nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás esetén ennek tárgyát és értékét, továbbá azt, hogy ennek teljesítésére mely személy jogosult;

d) azoknak a személyeknek a megjelölését, akik a pénzbeli hozzájárulások teljesítésére jogosultak abban az esetben, ha az elsőbbségi joggal rendelkezők nem vállalják a pénzbeli hozzájárulások teljes összegének szolgáltatását, továbbá a kijelölt személyeknek a törzstőkeemelésben való részvételi arányát; és

e) a vagyoni hozzájárulások teljesítési idejét.

(3) A törzstőke vagyoni hozzájárulások teljesítésével való emelése során a vagyoni hozzájárulások teljesítésének módjára, esedékességére, a késedelem jogkövetkezményeire, a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás értékéért viselt felelősségre vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében az apportot áfa fizetési kötelezettség nem terheli:

17. § (1) Nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás, ha az adóalany a terméket, vagyoni értékű jogot nem pénzbeni betétként, hozzájárulásként (a továbbiakban együtt: apport) bocsátja rendelkezésre, feltéve, hogy az a 18. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint történik.

18. § (1) Az apport [17. § (1) bekezdés], a jogutódlás [17. § (2) bekezdés], az üzletág-átruházás [17. § (4) bekezdés], továbbá a bizalmi vagyonnevelés [17. § (5) bekezdés] útján szerzett vagyon (vagyonrész) és vagyoni értékű jog (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: vagyon) tekintetében a szerzőnek a következő feltételeknek kell egyidejűleg megfelelnie:

a) a szerzőkor vagy annak közvetlen következményeként belföldön nyilvántartásba vett adóalany legyen;

b) kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzéshez és a szerzett vagyonhoz fűződő, az e törvényben szabályozott jogok és kötelezettségek - a (2) bekezdésben említett eltéréssel - a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik;

c) sem a szerzőkor, sem azt követően nincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne a b) pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbítására lenne alkalmas.

(1a) Üzletág-átruházás esetében a 17. § (4) bekezdése alkalmazásának további feltétele, hogy

a) az üzletág keretében folytatott gazdasági tevékenység kizárólag adólevonásra jogosító termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás, és

b) ha a szerzett vagyon olyan ingatlant (ingatlanrész) tartalmaz

ba) amelyre vonatkozóan az üzletágot átruházó adóalany élt a 88. §-ban említett választási jogával, vagy

bb) amelynek értékesítése az üzletág-átruházás időpontjában a 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja hatálya alá tartozna,

az üzletágot megszerző adóalany a 88. § szerinti adófizetési kötelezettséget válasszon. Az üzletágot megszerző adóalanyának ezen választásáról legkésőbb azon a napon kell bejelentést tennie az állami adóhatóságnak, amelyen a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás beállna, ha a 17. § (4) bekezdése nem lenne alkalmazható.

(2) Az elévülési időn belül a szerzővel együtt egyetemleges felelősség terheli

a) az apportálót,

b) a jogelődöt a jogutódlással történő megszűnés azon esetében, amelyben a jogelőd nem szűnik meg,

c) azt a volt egyéni vállalkozót, akinek (amelynek) egyéni vállalkozói tevékenység folytatására vonatkozó jogosultsága egyéni cég alapítására tekintettel megszűnt,

d) az egyéni cég tagját az egyéni cég gazdasági társasággá történő átalakulása esetén,

e) azt a 17. § (3) bekezdés g) pontja szerinti, az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból támogatásban részesülő természetes személyt, aki (amely) gazdaságát a mezőgazdasági tevékenységet tovább folytató, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozónak minősülő természetes személy részére átadja, valamint

f) az üzletágot átruházó adóalanyt,

g) a 17. § (5) bekezdés a) pontja esetén a vagyonrendelőt, b) pontja esetén pedig a bizalmi vagyonnevelőt,

azon e törvényben szabályozott kötelezettségek teljesítéséért, amelyek az (1) bekezdés b) pontjában említett vagyonhoz fűződően a szerzésig bezárólag keletkeztek.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozat meghozataláról.

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- I. mint az INTEGRIT-XX Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő és Szolgáltató Kft. (cégijegyzékszám: 01-09-061468, székhely: 1205 Budapest, Jókai M. u. 89-91.) alapítója, 100%-os tulajdonosa a társaság 96.000.000 Ft összegű törzstőkéjét

mindösszesen 30.400.000,- Ft összeggel, összesen 126.400.000 Ft összegre (egyszázhuszonhatmillió-négyszázezer forint) megemeli. A tőzrstőke felemelése 25.000.000 Ft (huszonötmillió forint) pénzbeni betét szolgáltatása útján, valamint az alapító Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Bp. XX. Kossuth Lajos u. 80. sz. alatt található, 172512/0/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 34 nm alapterületű üzlethelyiség nem pénzbeni hozzájárulás (apport) útján történő teljesítésével történik. Az apport értékét az alapító –a RENEDA Kft. (Bálint László értékbecslő) 2016. április 26-i értékbecslési bizonyítványában foglaltak alapján – 30.400.000,- Ft összegben állapítja meg.

- II. a 25.000.000 Ft pénzbeni hozzájárulás biztosításához szükséges fedezetet az önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló, 7/2016. (II. 18.) önkormányzati rendelet 2.7. számú melléklet Ingatlan vásárlás kiadási előirányzatának terhére biztosítja.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a pénzbeni betét INTEGRIT-XX Kft. számlájára történő átutalásáról 2016. június 15. napjáig gondoskodjon.
- IV. felkéri a polgármestert, hogy a tőzrstőke emelés cégnyilvántartáson történő átvezetése érdekében szükséges, az INTEGRIT- XX Kft. alapító okiratának módosításával kapcsolatos iratokat írja alá.

Határidő: 2016. június 30.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.

Előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra vagyongazdálkodási osztályvezető-helyettes

Egyeztetve: Lehoczki Péterné osztályvezetővel

Budapest, 2016. május 3.



Melléklet: 1. sz.: INTEGRIT-XX. Kft ügyvezetőjének 2016. május 2-i levele
2. sz.: ingatlan értékbecslés



INTEGRIT-XX. Kft.

Ügyintézés helyszíne: 1204. Bp. Tátra téri új vásárcsarnok

Levelezési cím: PE1 1725. Pf. 39.

Telefon (06 1) 287-8521

Fax (06 1) 285-1691

E-mail info@integritxx.hu

Web www.integritxx.hu



Ikt.szám: IG-33/142/2016

**Budapest, Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzatának
Aljegyzője**

Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony részére

Budapest

Kossuth L. tér 1.

1201

Tisztelt Aljegyző Asszony!

Amint az Ön előtt is ismert, az Integrit-XX Kft., mint a Budapest XX. kerület Tátra téri Piac üzemeltetőjének feladatai megváltoznak, átstrukturálódnak annak következtében, hogy a közeljövőben a Tátra téri Piac társasházzá alakul, mely társasház közös képviseletét – az Önkormányzat tulajdonosi érdekeire figyelemmel – térítésmentesen látjuk el. Ehhez kapcsolódóan a társasház kezelői üzletágunk átszervezése szükséges, mely egyben erősítené a társasház kezelői piacon elfoglalt pozícionkat is.

Az Integrit-XX Kft. a rábízott vagyonelemekkel való felelős, s piaci körülményekhez igazodó hasznosítása érdekében eddig is eszközölt beruházásokat, melyek közvetett módon az Önkormányzat, mint tulajdonos vagyonát gyarapították. A társaság ez évi, felügyelő bizottság által is jóváhagyott üzleti tervének végrehajtásaként további beruházások szükségesek, melynek forrásául szükséges a Kft. jegyzett tőkéjének 25.000.000-Ft pénzbeli betétben szolgáltatandó összeggel történő megemlése.

Hangsúlyozni kívánom, hogy ezen összeg nem a társaság működési költségeire fordítandó összeg lenne, hanem effektív vagyonnövekedést eredményezne a tervezett beruházások megvalósulásaként.

A társaságra bízott vagyonnal piaci alapon történő gazdálkodást segítené továbbá, amennyiben a Budapest, XX. kerület 172512/0/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben 1204 Budapest, Kossuth Lajos u. 80. sz. alatt található 34 nm alapterületű üzlethelyiség is, nem pénzbeli betétként a társaság tulajdonába kerülne, mert így rugalmasan és piaci áron lenne hasznosítható.

Az általunk elkészített, s jelen levelémhez mellékelt értébecslés, meghatározza az ingatlan forgalmi értékét, mely forgalmi értéken, kerekítve 5.410.000,- Ft. Javaslom ezen az apportértéken, az ingatlant nem pénzbeli betétként a társaság rendelkezésére bocsátani a tőzrstőke emelés körében.

A fenti, összességében 30.410.000,- Ft összegű jegyzett tőke emelés megfelelő fedezetet biztosítana az üzleti terv megvalósulásához, s egyben nominálisan egyenértékű vagy azt meghaladó vagyonnövekedést eredményezne.

Kérem, hogy a jegyzett tőke emelésre vonatkozó indítványomat az Önkormányzat illetékes döntéshozó testületei elé szíveskedjen terjeszteni.

Budapest, 2016. május 2.

Tisztelettel:



Potoczky Attila
ügyvezető igazgató

RENEDA KFT.
Budapest
Tompai M. u. 5.
1183

Bálint László Ingatlanforgalmazás és értékbecslés
OKJ szám: 52 341 03 0000 00 00

Ingatlan-értékbecslés



Az ingatlan címe: 1204 Budapest Kossuth Lajos utca 80. földszint
HRSZ.: 172512/0/A/4

Üzlethelyiség

Az értékbecslés időpontja: 2016-04-26
Az értékbecslést készítette: Bálint László

Tartalomjegyzék

Értébecslési bizonyítvány	3
Értékelés célja és módszerei	4
Helyszíni szemle és helység lista	5
Az ingatlan környezetének bemutatása	6
1. Pesterzsébet története	6
2. Műemlékek, látnivalók	7
3. Közlekedés	8
4. Egészségügyi intézmények	8
5. Oktatás, kultúra és művelődés	9
6. Lakosság	10
7. Sport	11
8. Fejlesztések	11
Az ingatlan közvetlen környezete	13
Az ingatlan általános bemutatása	14
Az üzlet helységeinek leírása	15
Értékelés	16
1. Piaci összehasonlító módszer	16
A végső érték	17
Táblázatok	
1. sz. táblázat – Piaci összehasonlító adatok	
Mellékletek	
- Tulajdoni lap másolat	
- Alaprajz	

Értékbecslési bizonyítvány

Vizsgált ingatlan:	Üzlethelyiség
Ingatlan címe:	1204. Budapest Kossuth L.u.80.
Ingatlan helyrajzi száma:	172512/0/A/4
Megnevezése:	Üzlethelyiség
Telek területe:	0 nm.
Lakóépület területe:	34 nm.
Ingatlan tulajdonosa:	XX.kerület Önkormányzat. Bp. Kossuth tér 1.
Az értékbecslés célja:	Az ingatlan piaci értékének meghatározása

Az ingatlan piaci értékének meghatározására a **piaci összehasonlító értékelési módszert** alkalmaztam.

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlan piaci értéke :

5.409.944.- Ft

azaz ötmillió-négyszázkilencezer-kilencszáznegyvennégy forint

Az értékbecslés hatánapja:	2016-04-26.
Az értékelés érvényessége:	90 nap

Budapest, 2016-04-26.


aláírt **BENEDA**
Ingallanközvetítő és Szolg. Kft.
1183 Bp., Tompa Mihály u. 5.
Adószám: 11719795-1-43

Az értékbecslés célja és módszerei:

A fent nevezett ingatlan (üzlethelyiség) értékbecslését Potoczky Attila kérésére készítettem el. Az ingatlan becsült értékének meghatározására csakis és kimondottan a kerületben hasonló tulajdonságokkal bíró, ELADÁSI SZÁNDÉKKAL HIRDETETT üzlethelyiségeket tudtam figyelembe venni.

Az értékbecslést 3 módszer szerint lehet elvégezni, melyek a következők:

- Piaci összehasonlító módszer
- Költségalapú módszer
- Hozamalapú módszer

1. Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszer szerinti értékelés az ingatlanok jelenlegi értékének megbecsüléséhez talán a leghatékonyabb módszer, ugyanis a már meglévő konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esettel való összehasonlításával kell elvégezni. Ennek hiányában a hasonló jellegű ingatlanok hirdetési árával kell számolni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad csak figyelembe venni, amelyek elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, valamint ezen ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlanéval. Minimálisan három tényadatot kell az összehasonlításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és joghelyzeteket (pl. tehermentes ingatlan) szabad összehasonlítani, vagy az eltérő értékformák és joghelyzetek között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlított adatokból kerül sor az összehasonlító érték megállapítására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

2. Költségalapú módszer

A költségalapú módszer lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az avulást, és ehhez hozzá kell adni az épülethez tartozó földterület értékét.

3. Hozamalapú értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenbeli értéke.

Az ingatlan helyszíni szemléje

- Az értékbecsléshez előzőleg (2016. április 25.-én) helyszíni szemlét tartottam a megbízó (Potoczky Attila) részvételével
- Az ingatlan tulajdoni lapját 2016-04-21-én a Földhivatal TakarNet rendszeréből kikértem (ezen dokumentum másolatát lásd a 1. számú mellékletben).
- A tulajdonostól kapott információk, alaprajzok. (alaprajzot lásd 3. számú melléklet)
- Az ingatlant az aktuális állapot alapján értékeltem.

A helyszíni szemle során információt kaptam az ingatlan tulajdoni viszonyairól, építési idejéről és személyesen tapasztaltam annak állapotát.

Helységlista:

- 32 nm vásárló és kirakodó helység
- 2 nm mosdó és wc helység
- 14 nm épített galéria tárolás,raktározás céljára

Az ingatlan és környezetének bemutatása

A 172512/0/A/4 hrsz.-ú ingatlan Budapesten található, a XX. Kerület Kossuth Lajos utca 80. szám alatt.

1. Pesterzsébet története

A Soroksárhoz tartozó *Gubacs puszta* területén az 1860-as évektől két telep alakult ki parcellázások útján. Az egyik Erzsébet királyné, I. Ferenc József felesége tiszteletére az *Erzsébetfalva* nevet kapta, a másiknak Kossuth Lajos után *Kossuthfalva* lett a neve. A két telep 1897-ben szakadt el Soroksártól és alakult önálló községgé *Erzsébetfalva* néven, nagyközségként.

1919-ben, a Tanácsköztársaság alatt a község átmenetileg a *Leninváros* nevet viselte.

A fiatal település népessége rendkívüli sebességgel növekedett, 1900-ban meghaladta a 15 ezer, 1910-ben a 30 ezer, 1920-ban a 40 ezer, 1930-ban a 67 ezer, 1941-ben pedig már a 76 ezer főt is.

A gyors fejlődésnek köszönhetően Erzsébetfalva 1923-ban rendezett tanácsú várossá alakult, elnevezése pedig 1924-től *Pesterzsébet* lett, így feloldva a név és a rang közötti ellentmondást. 1932-ben újabb névváltoztatásra került sor, az Erzsébet nevet a korszellemnek megfelelően átértelmezték, és a város Árpád-házi Szent Erzsébet halálának 700-adik évfordulója alkalmából a *Pestszenterzsébet* nevet kapta.

Pestszenterzsébet 1950. január 1-jétől több más településsel együtt Budapest része lett és ettől kezdve 1994-ig Soroksárral a főváros XX. kerületét alkotta. Az 1950-1990 közötti időszakban a kerületre illetve a városrészre a Pesterzsébet elnevezést használták, 1990-ben azonban, amikor Budapest városrészeinek neveit és határait hivatalosan rögzítették, az 1950, tehát az önállóság elvesztése előtti utolsó hivatalos nevet, vagyis a Pestszenterzsébet elnevezést elevenítették fel.

Miután 1992-ben Soroksár lakói népszavazáson nyilvánították ki ezirányú szándékukat, 1994-ben létrejött Budapest XXIII. kerülete, így azóta a XX. kerület megegyezik az egykori Erzsébetfalvával. 1999-ben a kerület illetve a városrész elnevezését harmadszorra is Pesterzsébetre változtatták, visszatérve így az eredeti névadó, Erzsébet királyné emlékéhez. Pesterzsébet sokáig nem volt műemlékekben gazdag kerület. A városközpont régi házait a 70-es, 80-as években jórészt elbontották, helyébe modern lakótelepeket építettek. Az egyik legrégebbi műemléképülete a városnak a Helsinki úton található Segítő Mária-kápolna.

A kápolna a 18. század végén copf stílusban épült. Nehezen megközelíthető helyen található, környéke gondozatlan. A Szent Erzsébet téren áll az 1906-ban épült plébániatemplom, amelynek freskóit Nagy Sándor, a gödöllői iskola egyik jeles tagja készítette.

Védett emlék a Városháza, amely 1905–1906-ban épült. A második világháború sérüléseit csak részben építették újjá. Hiányzik az épület jellegzetes két tornya, a díszes tetőburkolata és az órája. Az épület előtt áll 1909 óta a Horvay János és Füredi Richárd alkotta Kossuth-szobor, amely Budapest elsőként állított Kossuth-szobra. Egyedülálló művészi alkotás a Szent Erzsébet téren látható Anyák szobra. Műemlék jellegű épület az 1925-ben épült régi Vásárcsarnok. Védett a régi Pflum mozi épülete, amely manapság üzletházként funkcionál.

2. Műemlékek, látnivalók

Műemlékei:

2000 után sokat változott a város arculata, több műtárggyal gazdagodott a kerület. A városháza melletti részen parkot alakítottak ki, itt kapott helyet Petőfi Sándor szobra. A Helsinki út mellett található egy székelykapu, melyet Pesterzsébet testvérvárosával közösen állítottak. E mellett látható egy történelmi zászló, amely Trianonnak állít emléket. A Kossuth Lajos utca, melynek ez a része sétálóutca, jelentősen megváltozott. Burkolatát és az utcai bútorokat kicserélték, a zálogház felé eső oldalon pedig egy kis szökőkutat adtak át. Ezen az utcán található Erzsébet királyné szobra, melynek érdekessége, hogy a királyné egy kutyával van ábrázolva. Az alkotó szerint ez az egyetlen ilyen kompozíciójú szobor az országban. A városháza homlokzatát kicserélték és harangjátékokat helyeztek el rajta. A kerület egyik temploma is teljes felújításon esett át, amely a Kossuth Lajos utca koronája lett. A legfrissebb szobor, amit 2006 novemberében adtak át, egy Kossuth Lajos szobor, mely a kerület városközpontjában található. A sportélet fellendítése érdekében 2006 októberében egy jégcsarnokot adtak át a Gubacsi lakótelepen.

Nevezettségei:

A csepeli átjáró mellett található a sós-jódos melegvízű gyógy- és strandfürdő, amely Magyarországon egyedülálló. Két kútja közül az egyik 644 méter mélyről 43 °C-os termálvizet ad, a másik kút sós-jódos vize 112 méter mélyről jön és 15 °C meleg. A gyógyfürdő mellé egy strandot is építettek a nyáron felüdülésre vágyók részére. Gazdasági okok miatt a strand évek óta zárva van. A fürdőtől délre, a vízparton húzódik a csónakházak sora, amely a helyi vízi sportélet központja. Itt több sportegyesület is megtalálható.

A neogót és eklektikus stílusú Pesterzsébeti Múzeumot a Bocskai-villában alakították ki átépítés után. Pesterzsébet névadójának és védőszentjének Erzsébet királyné emlékköve és Szent Erzsébet szobra állít emléket. A Gaál Imre Galéria a városrész művészeinek munkáit gyűjti, valamint időszakos kiállításoknak ad otthont.

3. Közlekedés

A kerület forgalma viszonylag csendes, mert a nagy forgalmat lebonyolító utak jelentős része a kerület peremén fut végig (nyugati oldalon a Soroksári út, a keletin az M5-ös autópálya bevezető szakasza, északon a Határ út). Déli irányból vasúton a leggyorsabb megközelítési mód a Ráckevei HÉV, valamint a Budapest-Kiskunhalas-Kelebia vasútvonal. Mindkét vasútnak a városközpont közelében vannak megállói.

Megközelítésére két útvonal is rendelkezésünkre áll: az egyik a Boráros tér, innen indul a 23-as busz, ami 15 perc alatt bent van Pesterzsébet belvárosában, a másik lehetőség a 3-as Metró Határ úti megállója, innen a 66-os, a 123-as busz, és az 52-es villamossal lehet Pesterzsébetet megközelíteni.

4. Egészségügyi intézmények

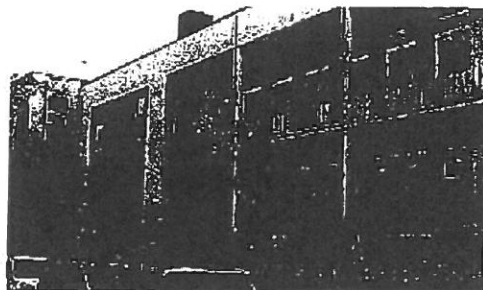
A kerület déli részén a Virág Benedek utcában található a Jahn Ferenc kórház az Ady Endre utcában található a kerületi SZTK, illetve számos rendelőintézet, illetve gyermekorvosi rendelők .

5. Oktatás, kultúra és művelődés

Pesterzsébeten 12 óvoda (Baross, Gézengúz, Benedek Elek, Bóbita, Gyermekkert, Gyermekmosoly, Gyöngyszem, Kerekerdő, Lurkóház, Mákvirág, Nyitnikék, Zöld Ovi), 6 általános iskola (Zrínyi Általános Iskola, Hajós Alfréd Általános Iskola, Lázár Vilmos Általános Iskola, Vörösmarty, Stromfeld Általános Iskola, Ady Endre Általános Iskola), 2 gimnázium (Kossuth Lajos Gimnázium, Nagy László Gimnázium), 1 művészeti és zenei (Lajta László Művészeti Iskola) 5 szakközépiskola (Baross Gábor Szakközépiskola, gróf Széchenyi Szakközépiskola, Erzsébet királyné Szakközépiskola, Eötvös Lóránt Szakközépiskola, Varga Jenő Szakközépiskola) található. Az utóbbi években több magánóvoda és családi napközi is alakult.

A Csili Művelődési ház

(rövid története és napjaink)



A Vas- és Fémmunkások Szövetsége 1917. novemberében vásárolta meg erzsébeti szervezete részére a Csillag u.2. szám alatti ingatlant 120.000 koronáért, munkásotthon céljára. Az ünnepélyes avatóra 1918. március 2-án került sor. A munkásotthon a szervezett, szociáldemokrata elkötelezettségű, baloldali gondolkodású munkások közösségi, politikai, közéleti

és művelődési életének és társas együttlétének színtere volt. Rövidesen olyan közkedvelté vált, hogy már a 20-as évek elejétől Csili-ként becézték. Az otthon életében a legfontosabb szerepet a mozgalom töltötte be. Elsősorban a szakszervezeti tevékenység volt meghatározó. A Vas- és Fémmunkások helyi szakegyületének vezetése egyben a Vasmunkás otthon vezetési feladatát is ellátta. A befizetőhelynek 1925-ben 2000, 1930-ban 900, 1938-ban 1500 tagja volt. Az otthon legfőbb fórumát a taggyűlés jelentette, 22 tagú választmány intézte az ügyeket, mely az elnökségből és a Vigalmi Gárdából állt össze. Ez utóbbiak közé tartoztak a bálrendezők, könyvtárosok, pénztárosok, vigalmi ellenőrök. Itt működött a Gyermekbarát Mozgalom, az Eszperantók Egyesülete, a Pesterzsébeti Nyomdász Társaskör. Volt énekkar, fűvőszenekar, mondolin együttes. Minden szombaton és vasárnap össztánc. 1944. április 3-án az épületet bomba találat érte, nagy része megsemmisült. Az újjáépített Csili 1948. év végére készült el. Az új intézmény első igazgatója Szita Flórián lett, aki tevékenységéért 1960-ban Kossuth - díjat kapott.

A Csili ma Pesterzsébet, sőt Dél-Pest legnépszerűbb, leglátogatottabb művelődési, kulturális intézménye. Igényes környezetben, több mint 20, különböző méretű teremmel, közel félszáz szabadidős szolgáltatással várja látogatóit. Itt mindenki találhat kedvére valót, a legkisebb gyerektől a nyugdíjasig, akik a kulturált társas együttlétet, a közösségi művelődés igényes formáit keresik. Itt található a könyvtár, a tanfolyamok széles választéka, a különböző művészeti csoportok, klubok, rendezvények sokszínű ajánlata.

A Csili Művelődési Központ felújított patinás épülete Pesterzsébet szívében, a szecessziós stílusú városháza oldalán található. Az átépítés során az építészeknek sikerült a régit ötvözni a korszerű megjelenéssel, így méltán az egyik legszebb épületek közé emelkedett.

6. Lakosság

A település társadalmának egyik meghatározó rétege – korabeli felmérések szerint a lakosság 60%-a – a munkásság volt. A század első évtizedében az országosan tapasztalt gazdasági fellendülés Erzsébetfalván is ipari, gyáripari növekedést eredményezett. Ez mind a helyi üzemek, mind a helyi ipari (kisipari) munkások létszámának növekedésében is megnyilvánult. Az alábbi népszámlálási adatok ezt világosan mutatják. Az 1900-ban összeírt 500 kisipari, illetve 297 nagyipari munkással szemben 1910-ben ez a létszám 1265-re, illetve 1441-re növekedett. Az összes (helyben és nem helyben dolgozó) ipari népesség (kereső és eltartott együtt) száma csaknem kétszeresére nőtt a század első évtizedében. 1900-ban 9 678, 1910-ben 18 618 volt az iparból élők száma. A lakosság többi részének zömét a kisiparosok, kiskereskedők, általában a kispolgárok tették ki. Ezek száma 1900-ban 427, 1910-ben 900 volt. A legtehetősebbek tartották kezükben a község, majd a város vezetését. A vékony

értelmiségi réteg – orvosok, gyógyszerészek, ügyvédek – a helyi lehetőségeknek megfelelően telepedtek le. Nagytőkés, nagybirtokos réteg itt nem alakult ki, a tőkés réteget a helyi viszonyokat kihasználó telek spekulánsok, kis- és középtőkések, a helyi pénzintézetek vezetői képviselték.

A kifejezett ipari munkásság mellett ide telepedtek a szegény sorban élő, rosszul fizetett, zömében fővárosi közalkalmazottak: vasutasok, postások, villamosvezetők, kalauzok stb. Ezek száma 1910-ben több mint kétszerese volt a kereskedők számának. Elsősorban ezzel magyarázható a település városiasodási ütemének lassúsága is. Azzal, hogy a község, a lakosság számához viszonyítva nem rendelkezett tekintélyes adózó népességgel. A mai lakosság teljesen vegyesnek mondható.

7. Sport

A sportnak is igen nagy hagyománya van Pesterzsébeten. Az Erzsébeti Sport Klub 1976-ban alakult, elsősorban a lakóhelyi tömegsport részére. Több szakosztállal működik. Jelenleg a következő sportegyesületek működnek: **Pesterzsébeti Lovas Sport Egyesület**, Elte-kajak-kenu szakág, ESMTK futball club, Pesterzsébeti Polgári Lövészegylet. Sportlétesítmények: Fitness 2000, Jégcsarnok, uszoda, teniszpálya, a Duna parton végighúzódnó kerékpár út található

8. Fejlesztések

Pesterzsébet és Soroksár 1950-ben egyesült Budapesttel, mint a főváros XX. kerülete. Az egyesülés gondolata már a századforduló tájékán is felmerült. Akkor több városi képviselő úgy gondolta, hogy majd a gazdag főváros meg tudja oldani Erzsébetfalva égető infrastrukturális gondjait. Többen máig vitatják, hogy közigazgatásilag helyes-e, hogy a főváros népessége az ország lakosságának egyötödét tegye ki. A közel fél évszázad előtti egyesülésre, (gazdasági okok mellett) szüksége is volt az akkori politikának, mert így egyértelműen meg tudta valósítani a peremvárosok munkáslétszámaival a "munkáshatalom" fővárosának munkás-többségét. Az egyesülést követő négy évtized alatt számos korábbi városfejlesztési gondot sikerült megoldani, de sajnos újak is születtek.

A város központi részén a családi házakat lebontották, helyükre lakótelepi épületek kerültek, ennek következtében kicserélődött a lakosság. A nagyarányú építkezésekkel a főváros az egyik legnagyobb mértékű "lakosságcsere" hajtotta végre. Eltűntek az utcák, megváltozott a nevük, mindez egy egységes fővárosi kép reményében. A lakásállomány összkomfortosabb lett, sokan kaptak lakást, az infrastruktúra szintje emelkedett, de sajnos a kerület lakói nem tekintették tágabb környezetüket saját tulajdonuknak. Elvesztették a kapcsolatukat azzal a városrészrel, amelyikben életük java részét leélik. A város kettészakadt lakótelepi és családi házas részre, mindkettőben más-más gondokkal. Pesterzsébeten a közterületek neveinek - az adott politikai időszaknak megfelelően történő - változtatásával szintén elidegenítették a lakosságot, az utcák, terek neveinek "visszacsinálását", pedig a későbbi beköltözők veszik zokon.

Az 1990-es évek elején az anyagi gondokkal párhuzamosan, sok vita után, előtérbe került a két település - Soroksár és Pesterzsébet - különválásának gondolata. A két város gyakorlatilag nem tudott eggyé lenni, nem épült össze, és ezért 1994-ben bekövetkezett a különválás.

A pesterzsébeti önkormányzat új utakat keres a várospolitikában. Terveinek tevékeny részesévé kívánja tenni a kerület lakóit. Be kíván vonni mindenkit a város gondjainak közös megoldásába. Napjainkra elkészült Pesterzsébet stratégiai terve, amelyet széles körben vitattak meg a lakossággal. A stratégiai tervek készítésében a Kanadai Urbanisztikai Intézet (CUI) nyújtott támogatást. A tervezést megelőzően kikérték a lakosság, (ezen belül is a fiatalok), továbbá a civil szervezetek tagjainak a véleményét. Több, mint kétezer lakos fejtette ki véleményét a kerületről.

A stratégiai terv céljainak eléréséhez nagyfokú önállóságra van szüksége a kerületnek a fővároson belül. Egy városnak azok a részei, amelyeket ipartelepek, mezőgazdasági területek választanak el egymástól, soha sem tudnak annyira egységessé válni, mint azok a részek, amelyeknél a lakóövezetek közvetlenül kapcsolódnak egymáshoz. Példa a főváros esetében Kőbánya központi része, amely soha nem volt önálló település, de mindig másként kapcsolódott Budapesthez, mint valamely belső kerület a belvároshoz. A Soroksári úton - amely Pesterzsébetet kapcsolja a Ferencvároshoz - gyakorlatilag a Haller utcától a Határ útig, a széles járdák ellenére nincs gyalogos forgalom, mert ezt a településrészt mindenki csak átutazóként, vagy munkalehetőségként veszi igénybe.

Pesterzsébet területe: 1.218 hektár

Míndez a főváros öszsterületének 2,3 százaléka, ezzel a hetedik legnagyobb kerület Budapesten. Pesterzsébet a Duna partját érintve Dél-pesten helyezkedik el. Öt városrészből áll: Központi városrész, Gubacsi lakótelep és környéke, Erzsébetfalva, Kossuthfalva, Ipari negyed.

Lakóinak száma : 64.576 (2006)

Lakások száma : 28.540

Egy lakásra átlag 2,4 lakos jut. Népsűrűség: 5301 fő/km² (2006). A lakosság 3 százaléka beszél németül, 2,9 százaléka angolul.

Az orvosi ellátást 10 rendelő 34 orvosi körzete biztosítja. A szociális foglalkoztató évente 280-300 bedolgozónak nyújt munkát. Évente 600-800 ember jut szociális étkeztetéshez, ellátáshoz.

A kerületben a vállalkozások száma 11.000 körül van, ebből egyéni vállalkozó mintegy 8.000.

Aktív keresők száma: 33.500

Nyugdíjas: 18.800

Az ingatlan közvetlen környezete

Pesterzsébeten a Jókai utca és a Kende Kanuth utca közötti szakaszon, a Tátra téri piac közelségében, a Kossuth Lajos utca 80. szám alatt található. Az ingatlan kiváló megközelítési lehetőségekkel rendelkezik, mind gépkocsival, mind tömegközlekedési eszközzel. A piac csarnoka előtt, kb 50 méterre található a buszmegálló, ahonnan több járat is közvetlenül indul. Az ingatlan önkormányzat tulajdonában lévő, földszinten elhelyezkedő üzlethelység. Az épületek nagyjából a negyvenes-ötvenes években épültek.

Az ingatlan általános bemutatása



Az értékelendő ingatlan az önkormányzat tulajdonában lévő épületben található 34 nm-es üzlet helység.

Az üzlet a ház földszintjén található több üzlet szomszédságában. Közvetlenül az utcáról lehet megközelíteni. Bejárata műanyag tokos termo ajtó, szinte az egész utcafront ablakos, üveges, ami egy üzlethelységnél előnyös egy zárt bejárati fronttal szemben. Az épületek, ahol a vizsgált üzlet van, 1940-50-es években épültek meg. Az épületek téglából épültek, minden közmű megtalálható. Az építmények nincsenek szigetelve, viszont a villanyvezetékek, a vízvezetékek és a fűtésrendszer, jó állapotúnak mondható, azonban a vizsgált üzlethelységben csak elektromos fűtésre van lehetőség.

Az üzlet helyiségeinek leírása

Az utcáról belépve közvetlenül a vásárlói térbe jutunk. A helység méretéből adódóan törekedtek a lehetőségek adta maximális térkihasználásra, így az egyik sarokba 2 nm-es mosdó és wc helység lett kiépítve, ezzel is segítve azt, hogy a vásárlók és a termékek számára nagy tér maradjon. Ebből adódóan az árukészlet tárolására és raktározására egy 14 nm-es galériát építettek meg. Az előtér padlózata kerámia burkolatú, a mosdó padlózata szintén kerámia burkolat.

A helység fűtését jelenleg kizárólag elektromos radiátorral, vagy hőszugárzóval lehet megoldani.

Gépkocsival a csarnok és a piactér körüli szabad parkoló helyeken és a szemben lévő parkoló szakaszon tudunk megállni, ami általában telített, így előfordulhat, hogy csak a szomszéd utcákban van lehetőség a parkolásra.

Értékelés

Piaci összehasonlító módszer, páros összehasonlítás

A piaci összehasonlító módszer szerinti értékelést a már meglévő konkrét és jól ismert ügyletek eladási árainak és a hasonló ingatlanok kínálati árainak figyelembe vételével kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad csak figyelembe venni, amelyek elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, valamint ezen ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlanéval. Az egyszerű piaci összehasonlító módszernél minimálisan három tényadatot kell az összehasonlításhoz felhasználni. A páros összehasonlító módszernél viszont minél több tényezőt vegyünk figyelembe, így a becstült érték pontosabb lesz. Csak azonos értékformákat és joghelyzeteket (pl. tehermentes ingatlan) szabad összehasonlítani, vagy az eltérő értékformák és joghelyzetek között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlított adatokból kerül sor az összehasonlító érték megállapítására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

Az eljárás fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok vizsgálata
- A fajlagos alapár meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos alapár módosítása
- A végső érték kiszámítása a módosított alapár és az ingatlan méretének szorzatával

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához az adatokat a Reneda Ingatlaniroda, illetve az Ingatlan.com hirdtési portál biztosította számomra. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok mind az értékelendő ingatlan környezetében, Pesterzsébeten, Erzsébetfalván találhatóak. A hasonlított ingatlanok csak másodlagosan funkcionálnak irodaként, így hirdtési értékük is magasabb volt, mintha kimondottan irodák lennének.

Az összehasonlításhoz felhasznált ingatlanok a következők:

- Erzsébetfalva 43 nm-es üzlethelyiség
- Erzsébetfalva 36 nm-es üzlethelyiség
- Nagysándor J. utca 45 nm-es üzlethelyiség
- Vas Gereben utca 26 nm-es üzlethelyiség
- Szent Erzsébet tér 40 nm-es üzlethelyiség

Az üzlethelyiségek nagyjából megfelelnek a vizsgálat követelményeinek mind helyileg, mind a jellemzőik terén.

Az értékelendő ingatlan összehasonlítását a vizsgált ingatlanokkal, a vizsgált ingatlanok fajlagos, illetve korrekciós fajlagos értékét az 1. számú melléklet táblázata tartalmazza. Az 5 darab ingatlan korrekció után kapott értékeit összeadva, majd a vizsgált ingatlanok számával elosztva megkaptuk az értékelendő ház becsült piaci értékét m²/Ft árra vetítve.

Számítás és VÉGSŐ ÉRTÉK:

$$173055 + 121396 + 141667 + 188461 + 171000 = 795579$$

$$795579 : 5 = \underline{159116 \text{ Ft/nm}}$$

A vizsgált ingatlan becsült piaci ára a piaci összehasonlító módszerrel:

$$159116 \times 34(\text{tul. lap szerinti nm}) = \underline{5.409.944.- \text{ Ft}}$$

Budapest, 2016-04-26.


RENEDA
Ingatlanközvetítő és Szolg. Kft.
1183 Bp., Tompa Mihály u. 5.
Adószám: 11719795-1-43

Mellékletek:

- 1./ Táblázat-Piaci összehasonlító adatok
- 2./ Tulajdoni lap
- 3./ Alaprajz

Összehasonlító táblázat korrekciós módosításokkal a kerületben meghirdetett hasonló jellegű üzlethelyiségek árait figyelembe véve

	Vizsgált üzlet	1.ingatlan		2.ingatlan		3.ingatlan		4.ingatlan		5.ingatlan		Korrekciós %
		Kínált	Korrekciós %	Kínált	Korrekciós %	Kínált	Korrekciós %	Kínált	Korrekciós %	Kínált	Korrekciós %	
Hely	Kossuth L.u.	Erzsébetfalva		Erzsébetfalva		Nagyásdör J.u.		Vas Gereben u.		Szent Erzsébet tér		
Építés éve	1940-50-es évek	~1970	-5%	1999	-10%	~1975	-5%	~1960	0%	~1985	-8%	
Alapterület nm.	34	36	0%	43	-5%	45	-5%	26	5%	40	-5%	
Telek nm.	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Állapot	Jó	Jó	0%	Jó	0%	közepes	10%	Felújítandó	-10%	Jó	0%	
Fűtésrendszer	Elektromos	Gázkonvektor	-15%	Gázkonvektor	-15%	Gázkonvektor	-15%	Gázkonvektor	-15%	Központi	-20%	
Építőanyag	Tégla	Tégla	0%	Tégla	0%	Tégla	0%	Tégla	0%	Tégla	0%	
Ára (MFt)		8900000		8700000		8500000		7000000		12000000		
Fajlagos ár (ezer Ft/nm.)		247222		202326		188889		269230		300000		
Korrekciós %-os érték			-20%		-30%		-15%		-20%			
Kínálati korrekció (-10 %)		222450	-10%	182093	-10%	170000	-10%	242307	-10%	270000	-10%	
Fajlagos kompenzált ár (Ft/nm)		173055	-30%	121396	-40%	141667	-25%	188461	-30%	171000	-43%	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/189721/2016

2016. 04. 21

BUDAPEST XX. KER.

Beltérület 172512/0/A/4 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX. KER. Kosuth Lajos utca 80. földtint. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nevezés	terület m ²	szobák száma ugász/ÉÉL	személy hányad	tulajdoni form.
Érlethehelyiség	34	0 0	504/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	399995/1999/1999.01.27		törleszt határozat:	196856/2003/03.06.05
Érlethehelyiség	34	0 0	972/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	196856/1/2003/03.06.05			

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melléktelekességek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 131399/1994/VI.17.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kosuth tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

