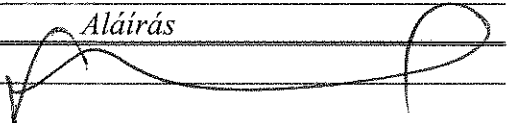


ELŐTERJESZTÉS

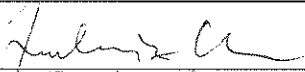
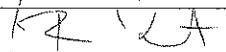
a Képviselő-testület/ **Tulajdonosi Bizottság***
2017. év június hónap. 21. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozóan

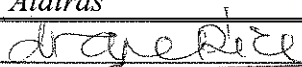


Előterjesztő:

| Név | Tisztség | Aláírás |
|-------------------------|----------------|--|
| dr. Lévai István Zoltán | alpolgármester |  |


Összeállító:

| Név | Tisztség | Aláírás |
|----------------|--------------------------------------|---|
| Juhász Orsolya | vagyon és lakásgazdálkodási referens |  |
| Pórfia Katalin | VLI irodavezető |  |

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

| Név | Tisztség | Aláírás |
|--------------------|--------------------|---|
| dr. Vrana Réka | JKPI jogi referens |  |
| dr. Borbély György | JKPI irodavezető |  |
| dr. Molnár Ildikó | címzetes főjegyző |  |

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

| Név | Tisztség | Aláírás |
|-----------------|-----------------------------------|---|
| dr. Kanti Gábor | gazdasági vezető, GKI irodavezető |  |

Egyeztetve, tájékoztatva:

| Név | Tisztség | Aláírás |
|-----|----------|---------|
| | | |
| | | |

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

| | | |
|---|--|------------------------------|
| nyilvános ülés / zárt ülés* | | |
| Mötv.46. § (2) bekezdés a) | 46. § (2) bekezdés b) | 46. § (2) bekezdés c) |
| egyszerű többség / minősített többség* | | |
| Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) | egyéb jogszabály:..... | |
| hatáskör jogalapja | | |
| Kt. SZMSZ§ bekezdés | egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés | |
| * megfelelő rész aláhúzendó | | |

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Az alábbi ingatlanok Önkormányzatunk tulajdonát képezik és az ingatlanok hasznosítására vonatkozóan a mai ingatlan piaci viszonyok mellett azok értékesítését javasoljuk:

1./ Budapest XVIII. kerület, 142024 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Szélső u. 55/B. szám alatti ingatlan

Az 1188 Budapest, Szélső u. 55/B. szám alatti, 142024 hrsz.-ú, 863 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan, a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlanon lévő lakóépületet és egyéb felépítményt az idő folyamán elbontották, a terület gondozatlan, az utcafronti kerítés ideiglenes jellegű.

A vizsgált ingatlan Budapest, XVIII. kerület Pestszentimre központjától távol esik, a környezet infrastrukturális ellátása nem kielégítő, viszont műúton megközelíthető.

Az ingatlan általános értéknövelő tényezője, hogy az ingatlan L4-XVIII/NT-E övezeti besorolású. (normál telkes, legnagyobb építmény-magasság 7,5 m)

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, viszont az ingatlant határoló Szélső utcában a víz, a gáz, a csatorna és a villanyellátás megtalálható.

Az ingatlan forgalmi értéke: 16.550.000.- Ft

2./ Budapest XVIII. kerület 157234 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Lajta utcában található ingatlan

Az 1183 Budapest, Lajta utcában található, 157234 hrsz.-ú, 577 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc központjától távol esik, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, ebből adódóan a terület zajszenyezése magas. A környezet

infrastrukturális ellátása nem kielégítő, csak földúton közelíthető meg. Az ingatlan övezeti besorolása M-XVIII/1 munkahelyi. Az alapközművek közül a gáz, a csatorna és a villany még az ingatlan előtti utcában sem található.

A terület általános értéknövelő tényezője, hogy az ingatlan önálló és körbekerített.

Az ingatlan forgalmi értéke: 8.482.000.- Ft

3./ Budapest XVIII. kerület 157418 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Csap u. 12. szám alatti ingatlan

Az 1185 Budapest, Csap u. 12. szám alatti, 157418 hrsz.-ú, 404 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc központjától távol esik, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, ebből adódóan a terület zajszennyezése magas. A környezet infrastrukturális ellátása nem kielégítő, aszfaltozott úton megközelíthető, L4-XVIII/AT-E építési övezeti besorolású.

Az ingatlanra a közművek nincsenek bekötve. A víz és a villany bekötése korábban az Abaujvár utca felől volt, gáz ellátás viszont nincs.

A terület általános értéknövelő tényezője, hogy az ingatlan önálló, bekerített.

Az ingatlan forgalmi értéke: 7.918.000.- Ft

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok elhelyezkedése, közművesítéssel ellátottsága nem megfelelő, célszerűnek látszik az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő értékesítése. A fent felsorolt ingatlanok üresek, bérlőjük nincs.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. §. (2) bekezdés, 43. § (1) és (2) bekezdés és 48 .§ alapján:

„30. § (1) A Képviselő-testület határoz a forgalomképes ingatlan vagyon gazdasági társaságba apportként történő bevitel tárgyában.

(2) Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről:

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg, a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága, szükség esetén a tulajdon tárgya, hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület – az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – minősített többséggel dönt.

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítási jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a T. Tulajdonosi Bizottság

elé:

1. / Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja és a 43. § (2) bekezdés és 48. § alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a Budapest XVIII. kerület, 142024 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Szélső u. 55/B. szám alatti ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 16.550.000,- Ft**, azaz tizenhatmillió-ötszázötvenezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

2./ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja és a 43. § (2) bekezdés és 48. § alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a Budapest XVIII. kerület, 157234 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Lajta utcában található ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 8.482.000,- Ft** azaz nyolcmillió-négyszáznolcvankettőezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

3./ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja és a 43. § (2) bekezdés és 48. § alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a Budapest XVIII. kerület, 157418 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Csap u. 12. szám alatti ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 7.918.000,- Ft** azaz hétmillió-kilencszáztizennyolcezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

B u d a p e s t, 2017 JÓN. 14



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet: értékbecslések

Budapest XVIII. ker. Szélső utca 55. szám alatti (Hrsz.:
142024) ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Úllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. június 01.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Szélső u. 55.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2016.03.30-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb-épület
 - Helyrajzi számok: 142024
 - Az ingatlan területe: 871 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: Vezetékjog 21 m² nagyságú területre vonatkozóan.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Szélső u. 55. sz. alatt elhelyezkedő 871 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értékebecslése. A rajta lévő lakóépületet és egyéb felépítményt elbontották.
4. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékebecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékebecslése során, mint közműekkel el nem látott területet vettük figyelembe. Az alábbi közművek az ingatlant határoló Szélső utcában megtalálhatóak:

 - Elektromos energia ellátás,
 - Közüzemi vízellátás,
 - Közüzemi szennyvízelvezetés,
 - Közüzemi gázellátás.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 54-es, az 55-ös, a gyorsjáratú 84E, 89E és 294E jelzésű autóbuszok a Nagykőrösi úton közlekednek (buszmegálló ~700 m-re).
8. **Általános értékesítő tényezők:**
 - Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, a környezet infrastruktúrális ellátása nem kielégítő.
 - Az ingatlan gondozatlan, az utcafronti kerítése ideiglenes jellegű.
 - Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő, buszmegálló ~700 m-re.
 - Az ingatlan átjáró torony szomszédságában helyezkedik el.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló, közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan L4-XVIII/N-TE övezeti besorolású.

10. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

| Ingyatlan elhelyezkedése | Építési övezet | Közmű ellátottság | Területe (m ²) | Kínálati bruttó fajlagos m ² ár |
|--|-------------------|---|----------------------------|--|
| Kossuth Ferenc telep | lakóövezeti telek | víz, gáz, villany, csatorna telken belül | 864 | 26.000 Ft/m ² |
| Kossuth Ferenc telep, Bocskai u. | lakóövezeti telek | összközműves, felújítandó vagy bontandó házzal | 791 | 24.000 Ft/m ² |
| Kossuth Ferenc telep | lakóövezeti telek | víz, gáz, villany, csatorna telken belül | 871 | 25.500 Ft/m ² |
| Kossuth Ferenc telep | lakóövezeti telek | gáz telken belül, víz, villany, csatorna az utcában, felújítandó vagy bontandó házzal | 556 | 19.800 Ft/m ² |
| Kossuth Ferenc telep | lakóövezeti telek | víz, gáz, villany, csatorna telken belül, felújítandó vagy bontandó házzal | 900 | 31.800 Ft/m ² |
| Kossuth Ferenc telep, Zrínyi u. | lakóövezeti telek | víz, villany a telken belül, csatorna az utcában | 556 | 18.900 Ft/m ² |
| Kossuth Ferenc telep, Zrínyi u. | lakóövezeti telek | bontandó épületekkel | 5485046 | 21.600 Ft/m ² |
| Átlagos bruttó kínálati m ² ár: | | | | 23.900 Ft/m ² |

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~20 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, fekvésére is.

11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

16.550.000 Ft, azaz Hétmillió-kilencszáztizennyolcezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. június 01.

.....

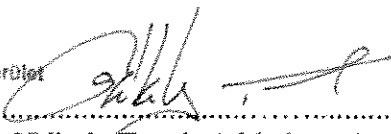

Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Előjegyzés

1181 Budapest, Baross utca 13.
Tel: 290-3165

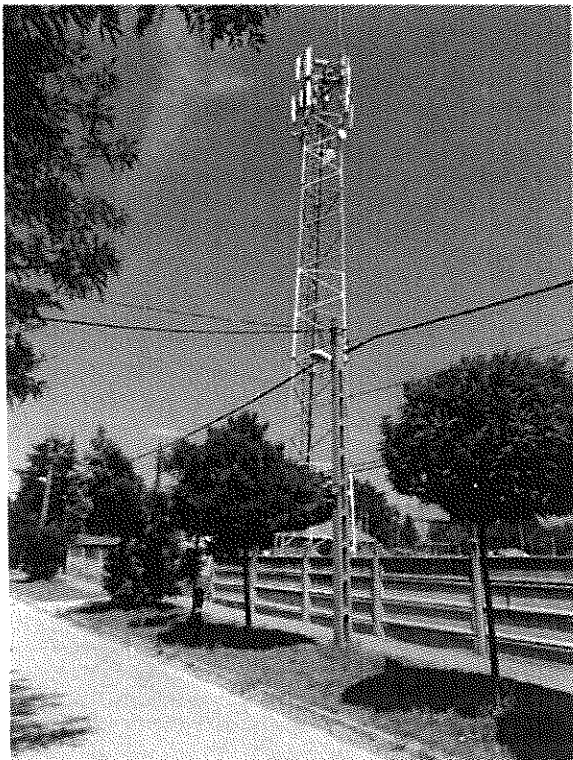


Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

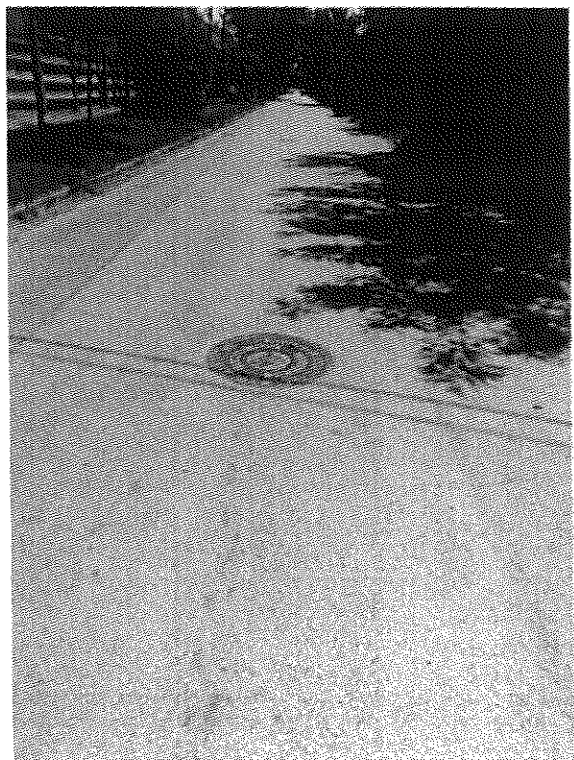
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.





Átjátszó torony szomszédságában



Csatomázott környezet

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés száma:8000004/147408/2016

2016.03.30

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 142024 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/B.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

863 (m2) törölő határozat:9018/2003

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok művelési ág/kivált megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. | | alapszámú adatok | |
|--|-------|------------------|------------|----------|------------------|----------|
| | | | ter. | kat.jöv. | ter. | kat.jöv. |
| | | | ha m2 | k.fill | ha m2 | k.fill |

- Kivált lakóház, utvar, egyéb épület

0

871

1000

2. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST XVIII.KER. Belterület 142025 HASZ-t terhelő Vízmérítési szolgáltatási jog

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 1740/1962./

törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

jogcím: vétel és öröklés 1691/1961/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/B

5. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 243094/1/2001/01.10.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 1740/1962./

törölő határozat: 243094/1/2001/01.10.26

jogcím: vétel és öröklés 1691/1961/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Frigyesné

sz.név: Tóth Anna

szül. : 1915

a.név : Kossel Mária

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/B

6. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 243094/1/2001/01.10.26

törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/B

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/147408/2016

2016.03.30

BUDAPEST XVIII. KER.

Sektor : 60

Belterület 142024 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

jogcím: életjáradék

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

törölő határozat: 48195/1/2008/08.01.25

Életjáradéki jog

jogosult:

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Széles utca 55/b

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

törölő határozat: 48195/1/2008/08.01.25

Lakáshasználat joga holtig tartó.

jogosult:

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Széles utca 55/b

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

törölő határozat: 48195/1/2008/08.01.25

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/1-2.

jogosult:

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Széles utca 55/b

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93122/4/2010/10.04.08

Vezeték jog

21 m² nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: EIMÉ HALASZTI EFT.

cím : 1107 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

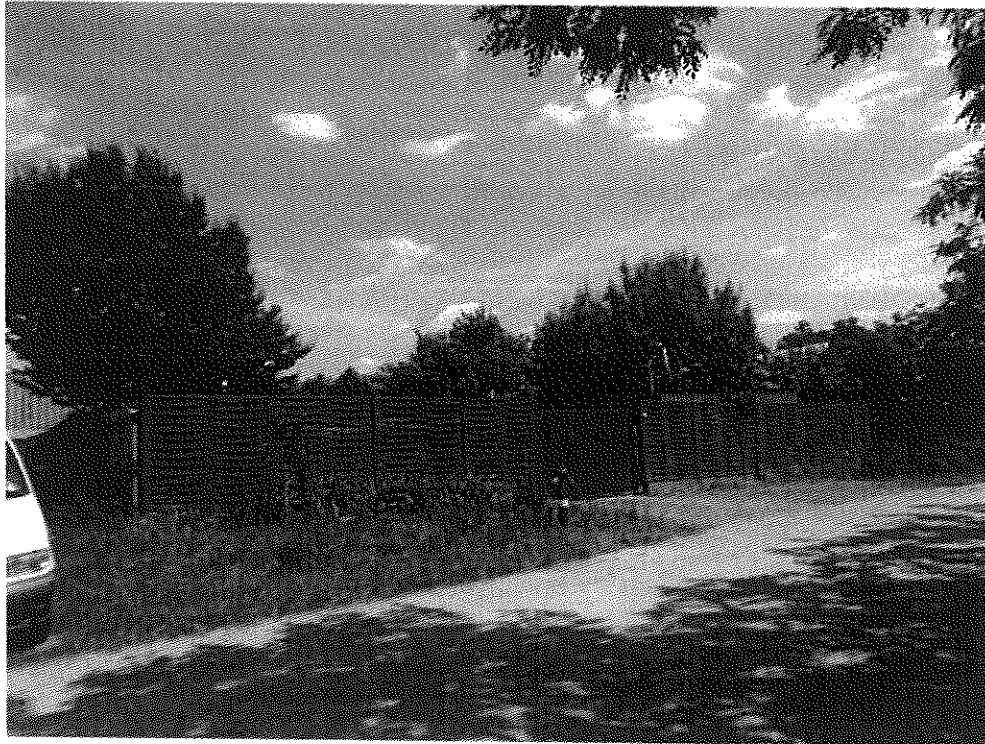
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest XVIII. ker. Lajta utcai, 157234 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. május 31.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Lajta u. 157234
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015. 08. 13-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157234
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Az ingatlan területe: 577 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-62598 ttsz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Lajta utcában elhelyezkedő, 157234 hrsz-ú, 577 m²-es ingatlan forgalmi értékbecslése. A megbízás kizárólag a földterület értékbecslésére terjed ki.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Közműellátottság:**

Az alábbi közművek az ingatlantól elérhető távolságra vannak:

 - Elektromos energia a Párkány utca felől az ingatlanra bevezethető.
 - Közütemi vízellátás a Lajta utcában megtalálható.
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, M-XVIII/1 munkahelyi övezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.
9. **Az ingatlan forgalmi értékbecslése:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül

megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

10. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az ingatlan M-XVIII/1 munkahelyi övezeti besorolású.
- Az alapközművek közül a gáz, csatorna, villany még az ingatlan előtti utcában sincs.
- Megközelítése földúton lehetséges, tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, a Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út szomszédságában helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló, körbekerített.

12. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

| Ingatlan elhelyezkedése | Építési övezet | Közmű ellátottság | Területe (m ²) | Kínálati bruttó fajlagos m ² ár |
|--|----------------------|---|----------------------------|--|
| Ferihegy | L4-es 35% beépíthető | Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül | 565 | 29.200 Ft/m ² |
| Ferihegy | Lakóövezeti telek | Víz, gáz, villany, csatorna telken belül | 540 | 24.100 Ft/m ² |
| Ferihegy | Lakóövezeti | Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül | 498 | 28.100 Ft/m ² |
| Ferihegy | Lakóövezeti | Víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában | 540 | 25.700 Ft/m ² |
| Ferihegy, Abaújvár utca | Lakóövezeti | Víz, gáz, villany, csatorna telken belül | 502 | 25.700 Ft/m ² |
| Ferihegy | M munkahelyi övezet | Víz, villany telken belül | 830 | 14.300 Ft/m ² |
| Átlagos bruttó kínálati m ² ár: | | | | 24.500 Ft/m ² |

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. május hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 40 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan övezeti besorolására, közművekkel történő elláthatóságára, elhelyezkedésére, méretére, fekvésére.

13. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

8.482.000 Ft, azaz Nyolcmillió-négy száznyolcvankettőezer forint


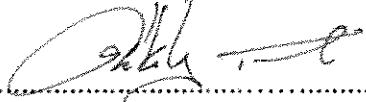
Megjegyzés: A fenti forgalmi érték bruttó érték, ÁFA-t tartalmaz.

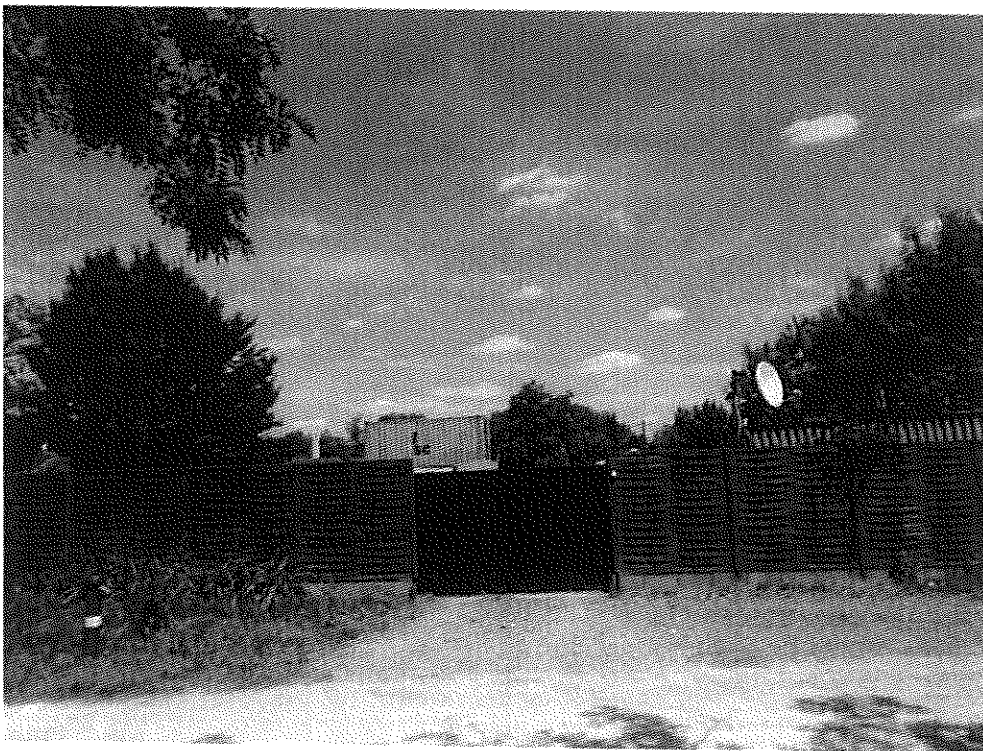
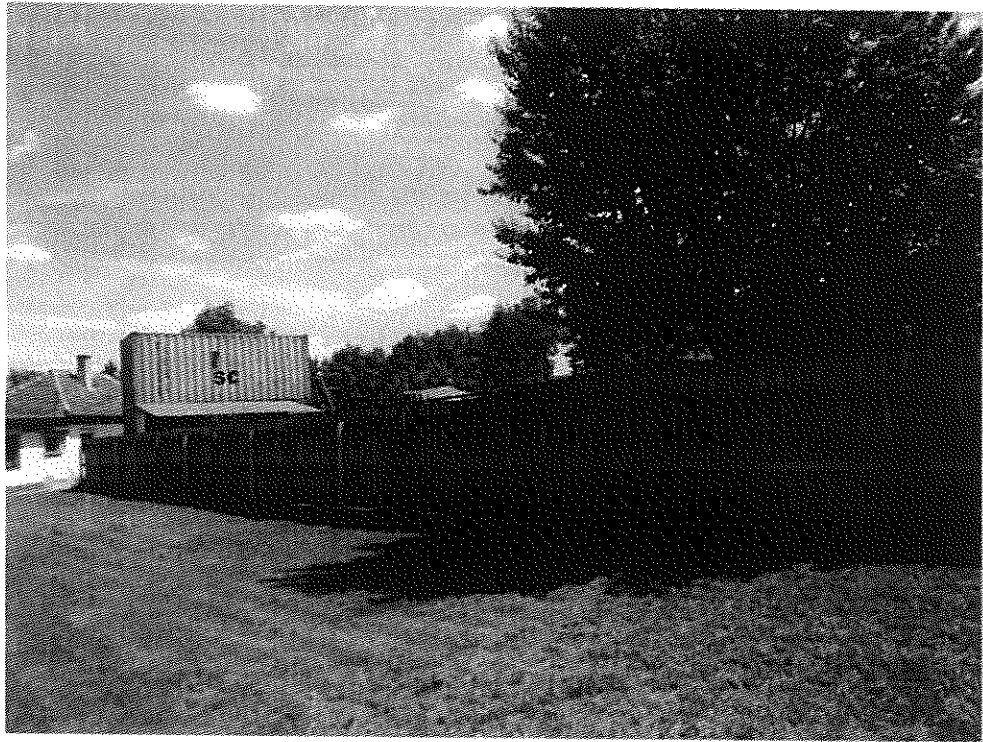
Az értékbecslés kizárólag a telekre korlátozódik, nem vettük figyelembe a bérlő által létesített felépítmények értékét.

14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. május 31.

| | | |
|--|---|---|
|  | Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Ingatlanértékelés 1139 Budapest, Soroksári út 177 Tel: 206-9700 13. |  |
| Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt. | | Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt. |



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800004/343819/2015

2015.08.13

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 157234 helyrajzi szám

1190 BUDAPEST XVIII. KER. Lajta utca 157234 HRSZ. "Földvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai | terület | kat.t.jöv. | alószab. adatok |
|--------------------------------|---------|------------|-------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | m.n.o | ha m2 | k.fill |
| | | | ter. kat.jöv. ha m2 k.fill |

- Kivett beépítetlen terület

0

577

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75709/1992/1992.03.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217340/1/1998/99.09.01

- a T-62580 ttvz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.

TULAJDONI LAP VÉGE

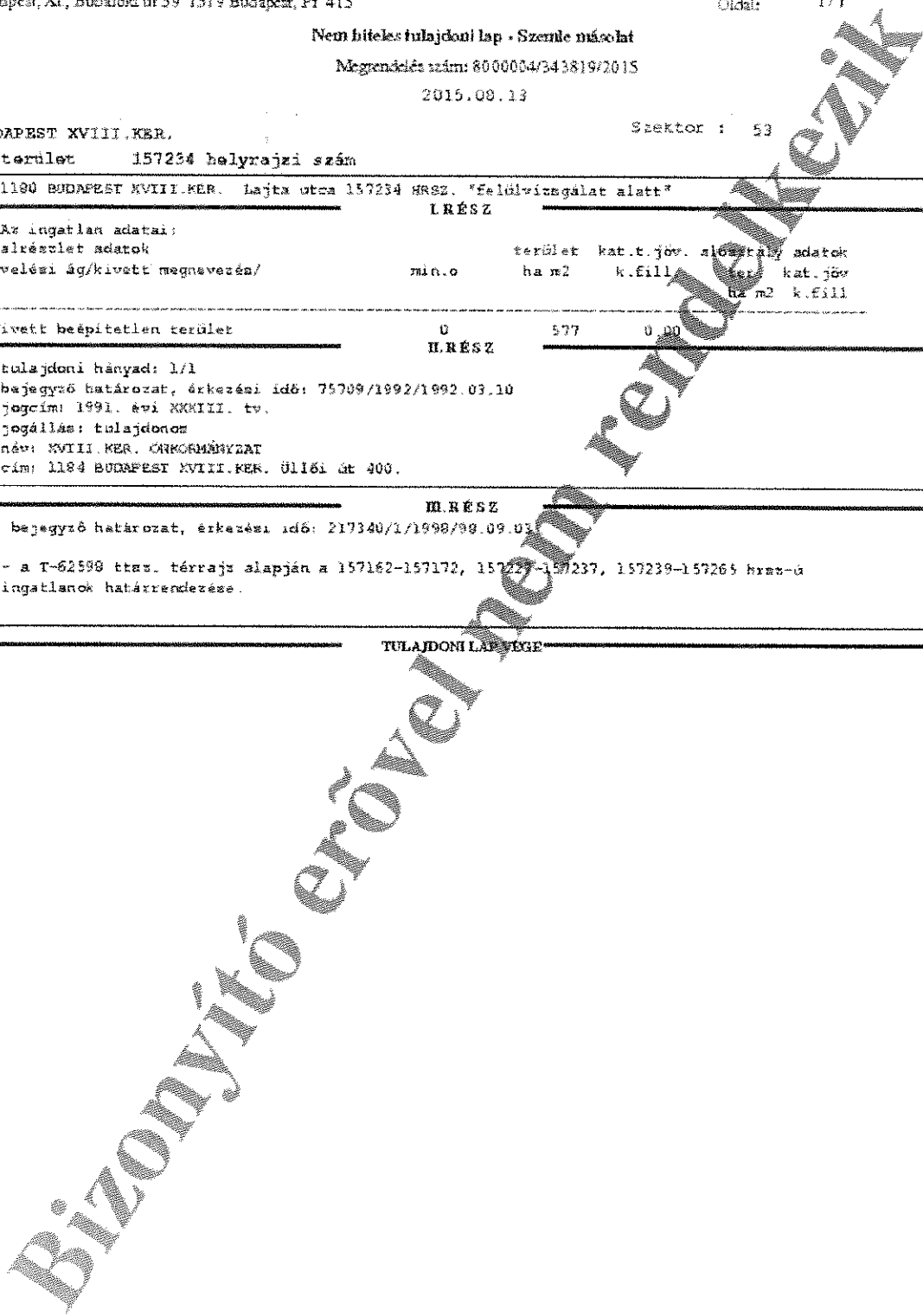
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest XVIII. ker. Csap u. 12. (Hrsz.: 157418) sz.
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. május 31.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Csap u. 12.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2016. 01. 21-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157418
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Az ingatlan területe: 404 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-77271 számú térrajz alapján a 157417 hrsz-ból esik 18 m².
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Csap utcában elhelyezkedő, 157418 hrsz-ú, 404 m² kiterjedésű ingatlan forgalmi értékbecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
 - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Közműellátottság:**

Az alábbi közművek az ingatlan közelében megtalálhatóak:

 - Elektromos energia. (korábban az Abaújvár utca felől volt bekötése)
 - Közüzemi vízvezeték (korábban az Abaújvár utca felől volt bekötése),
 - Közüzemi szennyvízelvezetés a Csap utcában..
 - (Gázvezeték a Zemplén utcában)
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy I. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, közvetlenül a Ferihegyi reptérre vezető út mentén, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.
10. **Az ingatlan forgalmi értékbecslése:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül

megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes (tömegközlekedési eszközök megállója kb. 500 m-re). A Zemplén utcától nincs szilárd útburkolat.
- Az ingatlanra a közművek nincsenek bekötve, gázvezeték a Csap utcában nincs, legközelebb csak a Zemplén utcában érhető el. Víz- és villany bekötése korábban az Abaújvár utca felől volt.

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.
- Az ingatlan önálló, körbekerített.

12. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

| Ingatlan elhelyezkedése | Építési övezet | Közmű ellátottság | Területe (m ²) | Kínálati bruttó fajlagos m ² ár |
|--|----------------------|---|----------------------------|--|
| Ferihegy | L4-es 35% beépíthető | Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül | 565 | 29.200 Ft/m ² |
| Ferihegy | Lakóövezeti telek | Víz, gáz, villany, csatorna telken belül | 540 | 24.100 Ft/m ² |
| Ferihegy | Lakóövezeti | Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül | 498 | 28.100 Ft/m ² |
| Ferihegy | Lakóövezeti | Víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában | 540 | 25.700 Ft/m ² |
| Ferihegy, Abaújvár utca | Lakóövezeti | Víz, gáz, villany, csatorna telken belül | 502 | 25.700 Ft/m ² |
| Ferihegy | M munkahelyi övezet | Víz, villany telken belül | 830 | 14.300 Ft/m ² |
| Átlagos bruttó kínálati m ² ár: | | | | 24.500 Ft/m ² |

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. május hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 20 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, fekvésére (a Csap utca másik oldalán kezdődik a repülőtér töltése).


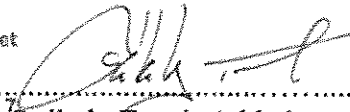
13. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

7.918.000 Ft, azaz Hétmillió-kilencszáztizennyolcezer forint

14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

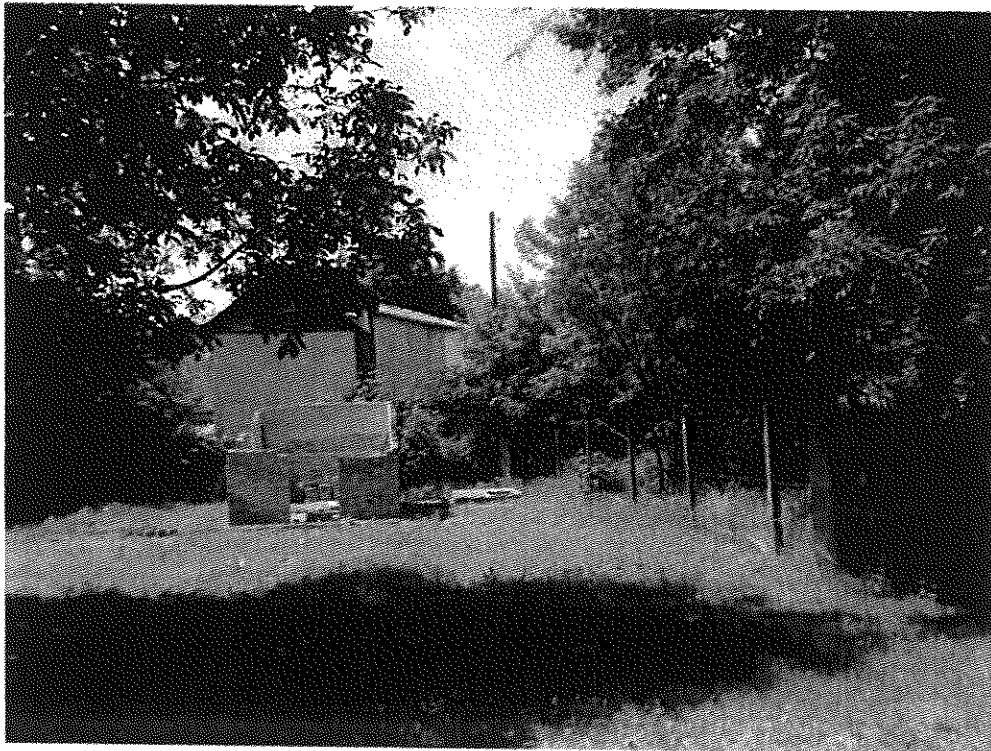
15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

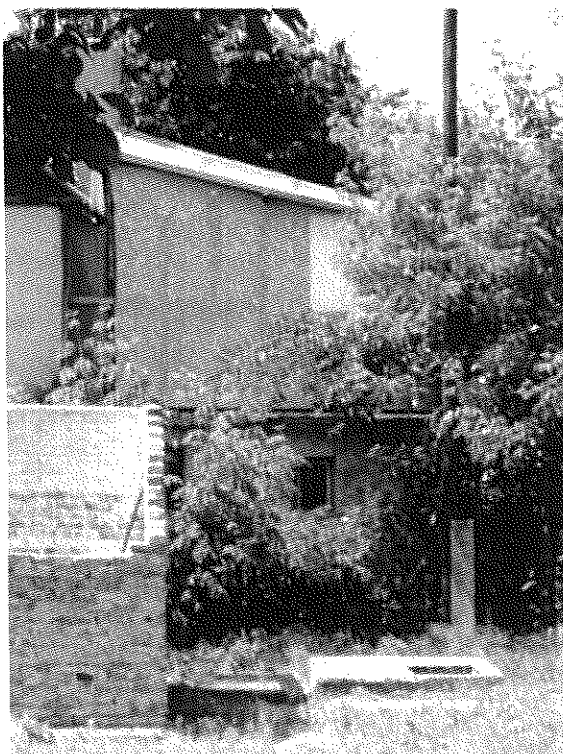
Budapest, 2017. május 31.

| | | |
|--|--|---|
|  | Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Előlegnyitás 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3155 13. |  |
| Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt. | | Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt. |



Csatornázott, zúzottkő borítású utca





Viz- és villany közműveket (melyeket már levágtak) korábban szolgálommal kötötték be az Abaujvár utca felől

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/30647/2016

2016.01.21

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Beltérület 157418 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Csap utca 12.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| származási adatok | terület | kat.t.jöv. | alaptulaj. adatok |
|--------------------------------|---------|------------|------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2 | ha m2 | ter. kat.jöv. ha m2 k.f.ill. |
| - Kivett beépítetlen terület | 0 | 404 | 0,00 |

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75209/1992/1992.01.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. 01161 út 400.

III RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 63167/2/2007/07.02.01

- a T-77271 számú tervrajz alapján a 157417 hrsz.-ból elvont 18 m2.

TULAJDONILAP 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