

Előterjesztés száma:

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ **Tulajdonosi Bizottság\***  
2017. év 09. hónap 7. napján tartandó ülésére


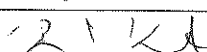
TUL-81

**Előterjesztés tárgya:** Budapest, XVIII. kerület 151404 hrsz.-ú, természetben 1181 Budapest, Nyerges köz 7. szám alatt található, 523 m<sup>2</sup>-es, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan értékesítésére vonatkozó döntéshozatal

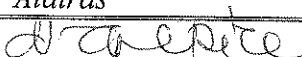
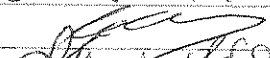

### Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


### Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

### Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
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

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

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Budapest XVIII. kerület 151404 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Nyerges köz 7. szám alatti, 523 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Ezen ingatlanon keresztül történt a szomszédos, 151409 hrsz.-ú, természetben a 1181 Bp., Csapó u. 12. szám alatti, 581 m<sup>2</sup> területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 14 albetétből álló társasházi ingatlan szennyvízelvezetése. A társasházban 7 albetét az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A Nyerges köz 7. szám alatti ingatlan jobb hasznosíthatósága érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete a 288/2016. (VI.28.) számú határozatával úgy döntött, hogy vállalja a Csapó utca 12. szám alatti ingatlan szennyvízcsatorna rendszerének átépítési költségeit.

A Csapó u. 12. szám alatti ingatlan szennyvízcsatorna rendszerének átépítése, a Csapó utcai szennyvízelvezető csatornába történő bekötése idén megtörtént, ezáltal a Nyerges köz 7. szám alatti ingatlan értéke nagymértékben nőtt, értékesítése piaci áron lehetségessé vált.

Az Önkormányzat értékbecslést kért Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaitól az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében.

A 2017. július 19-én kelt értékbecslésben értékcsökkentő tényezőként lett feltüntetve a telken található fő- és melléképületek romos, szanálásra ítélt állapota, az épületek bontási költségének, a terület megtisztításának költsége. Az ingatlan forgalmi értéke 13.598.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 30.§ (2) bekezdés b) pontja szerint „*forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg, a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága dönt*”.

A Vagyonrendelet 43. § (2) bekezdése alapján „*a bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyonrendeletben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni.*”

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

Fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Bizottság elé.

#### **Határozati javaslat:**

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága átruházott hatáskörben az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bek. b) pontja alapján úgy dönt, hogy a 151404 hrsz.-ú, természetben 1181 Budapest, Nyerges köz 7. szám alatt található, 523 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlant **értékesítésre kijelöli**. Az értékesítés formája **nyílt árverés**, az ingatlan **kikiáltási ára** az értékbecslésben meghatározott **13.598.000.-Ft**, azaz tizenhárommillió-ötszázkilencvennyolcezer 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 adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

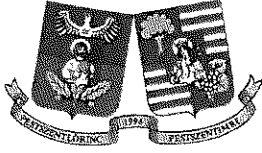
*Budapest, 2017. augusztus 29.*



**dr. Lévai István Zoltán**  
alpolgármester

#### **Melléklet:**

1. 288/2016. (VI.28.) sz. határozat
2. értékbecslés



**HATÁROZAT-KIVONAT**  
**a Képviselő-testület 2016. június 28-án megtartott**  
**üléséről készült jegyzőkönyvből**

**20. A Budapest XVIII. kerület Csapó utca 12. sz. alatti (151409 hrsz.-ú) társasház**  
**szennyvízcsatorna bekötési költségeinek átvállalása**  
**125. *rendkívüli eljárással!***

**288/2016. (VI.28.) határozat**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 12 igen, 1 nem, 5 tartózkodó szavazat mellett az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés a) pontja alapján úgy dönt, hogy vállalja a Csapó utca 12. szám alatti ingatlan szennyvíz-csatorna rendszerének teljes átépítési költségeit a Nyerges köz 7. szám alatti ingatlan hasznosíthatósága érdekében.

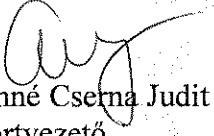
Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

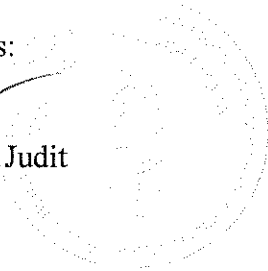
Határidő: 2016. december 31.

Felelős: polgármester

**Budapest, 2016. június 29.**

A kivonat hiteles:

  
Stefánna Csetna Judit  
csoportvezető



## Budapest XVIII., Nyerges köz 7. szám (hrsz: 151404) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. július 19.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékbecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Nyerges köz 7.
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2011.11.23-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
  - Területe: 523 m<sup>2</sup>
  - Helyrajzi szám: 151404
  - Eszmei hányad: 1/1
  - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- 3. Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.

- 4. A megbízás tárgya:**  
Természetben a Budapest XVIII., Nyerges köz 7. szám alatt fekvő ingatlan forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 523 m<sup>2</sup> kiterjedésű telekkel.

- 5. Az igényelt vagyonértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

- 6. Beépített alapterületek:**  
Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült földszintes épület földszintjén kialakított utcafronti lakás.  
Lakó és mellékhelyiségei:

Főépület:

Helyiségek	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	20,84	Parketta	Romos	Festés	Romos
Előszoba	3,17	Műkő	Romos	Festés	Romos
Étkező	9,18	Műkő	Romos	Festés + csempe	Romos
Konyha	2,95	PVC	Romos	Festés	Romos
Fürdőszoba + WC	2,06	Mettlachi	Romos	Festés	Romos

A lakás alapterülete összesen: 38,20 ≈ 38 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanon elhelyezkedő, szanálásra ítélt fő- és melléképületek műszaki állapotuk miatt értéket nem képviselnek.

- 7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**  
Hagyományos építési mód

**8. A főépület tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal.
- Födém: Borított gerendás fafödém épült, a helyiségekben az alsó borításról a stukatúr leszakadt, a konyha sarkában a födém beszakadt. A folyamatos ázás miatt a födém szerkezet tönkrement.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete fából készült, az utcafronton nyereg, az udvari fronton fél nyereg tető, égetett agyagcserép fedéssel. A tetőhéjzat jelentős felületen hiányos, ezért mind a fafödém, mind pedig a tetőszerkezet jelentős mértékben károsodott.

**9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Közüzemi vízellátás.
- Közüzemi szennyvízelvezetés.
- Közüzemi gázellátás.
- Elektromos energia ellátás.
- Az épület fűtését korábban gázkonvektorokkal oldották meg, meleg víz ellátása elektromos bojlerrel biztosították.

**10. Az ingatlan fekvése:**

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezetben, a Havanna úti lakótelep szomszédságában helyezkedik el.

**11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: gyorsjáratú 136-os autóbuszok a Barta Lajos utcában közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRO végállomásával.

**12. Általános értékesítő tényezők:**

- Az épület romos állapotú, a tető héjzat hiánya miatt mind a fafödém-, mind pedig a tetőszerkezet jelentős mértékben károsodott.
- Az ingatlan szeméttel, szanálásra ítélt romos épületekkel terhelt.
- Az épületek szanálásra ítélték, megerősítésük, felújításuk, lakhatóvá tétele nem gazdaságos.

**13. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.
- Az ingatlan az alapközművekkel ellátott.

**14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:**

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az

építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Liptáktelep, Liszt Ferenc u.	Lakóövezeti telek	Villany, csatorna telken belül, víz, gáz az utcában	425	22.400 Ft/m <sup>2</sup>
Liptáktelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz telken belül, csatorna az utcában	543	34.100 Ft/m <sup>2</sup>
Liptáktelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül	564	35.300 Ft/m <sup>2</sup>
Liptáktelep, Dembinszky u.	L4	víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában	546	36.600 Ft/m <sup>2</sup>
Liptáktelep	Lakóövezeti telek	Villany, gáz telken belül, víz, csatorna az utcában	425	24.700 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos kínálati m <sup>2</sup> ár:				30.600 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. július hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük, tekintettel a telken lévő romos felépítményekre és a terület elhanyagolt voltára.
- értéket nem képviselnek. Az épületek szanálásra ítélték, megerősítésük, lakhatóvá tételük nem gazdaságos. Az épületek bontása, a terület megtisztítása jelentős összeget emészt föl.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

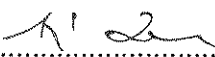
523 m<sup>2</sup> x 26.000 Ft/m<sup>2</sup> ≈ 13.598.000 Ft, azaz

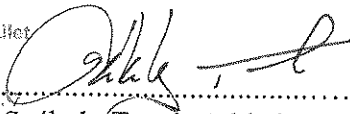
Tizenhárommillió-ötszázkilencvennyolcezer forint

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

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

Budapest, 2017. július 19.

  
 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
 Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

  
 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
 Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület  
 Nonprofit Zrt.  
 Előjegyzés  
 1181. Budapest, Baross u.  
 Tel: 290-3185  
 13.

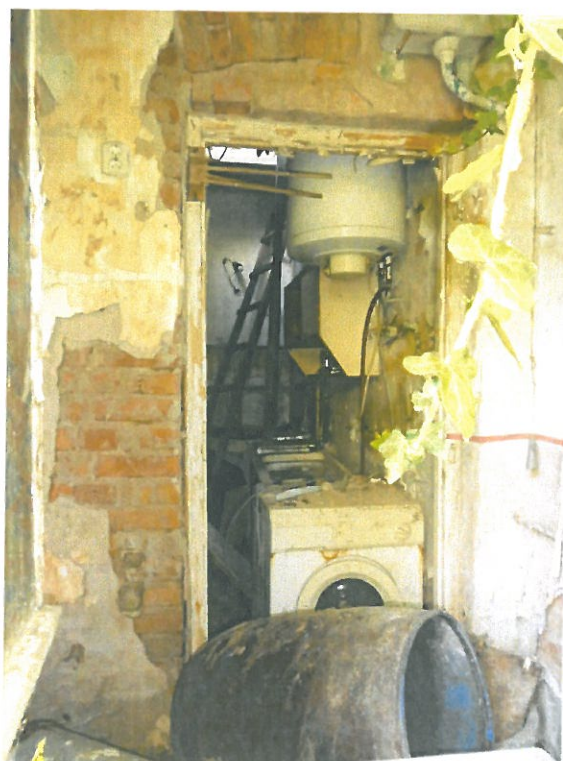




Szoba



Étkező



Konyha





Előszoba



Fürdőszoba



Melléképület - szoba



Melléképület - konyha

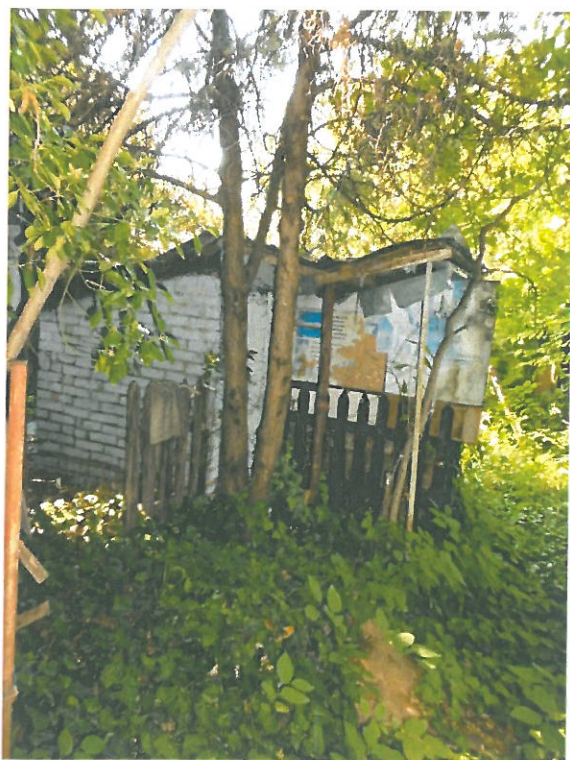




Főépület - udvari homlokzat – hiányos tető héjazat







Szanálásra ítélt melléképületek, gondozatlan kert



## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/498605/2011

2011. 11. 23

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor :

Belterület 151404 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII. KER. Nyerges köz 7.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alószít ter há
--	-------	------------------	-----------------------	----------------------

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

523

0,00

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223978/1998/1998.11.23

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

i lap



Parázs utca

NyerGES köz

NyerGES köz

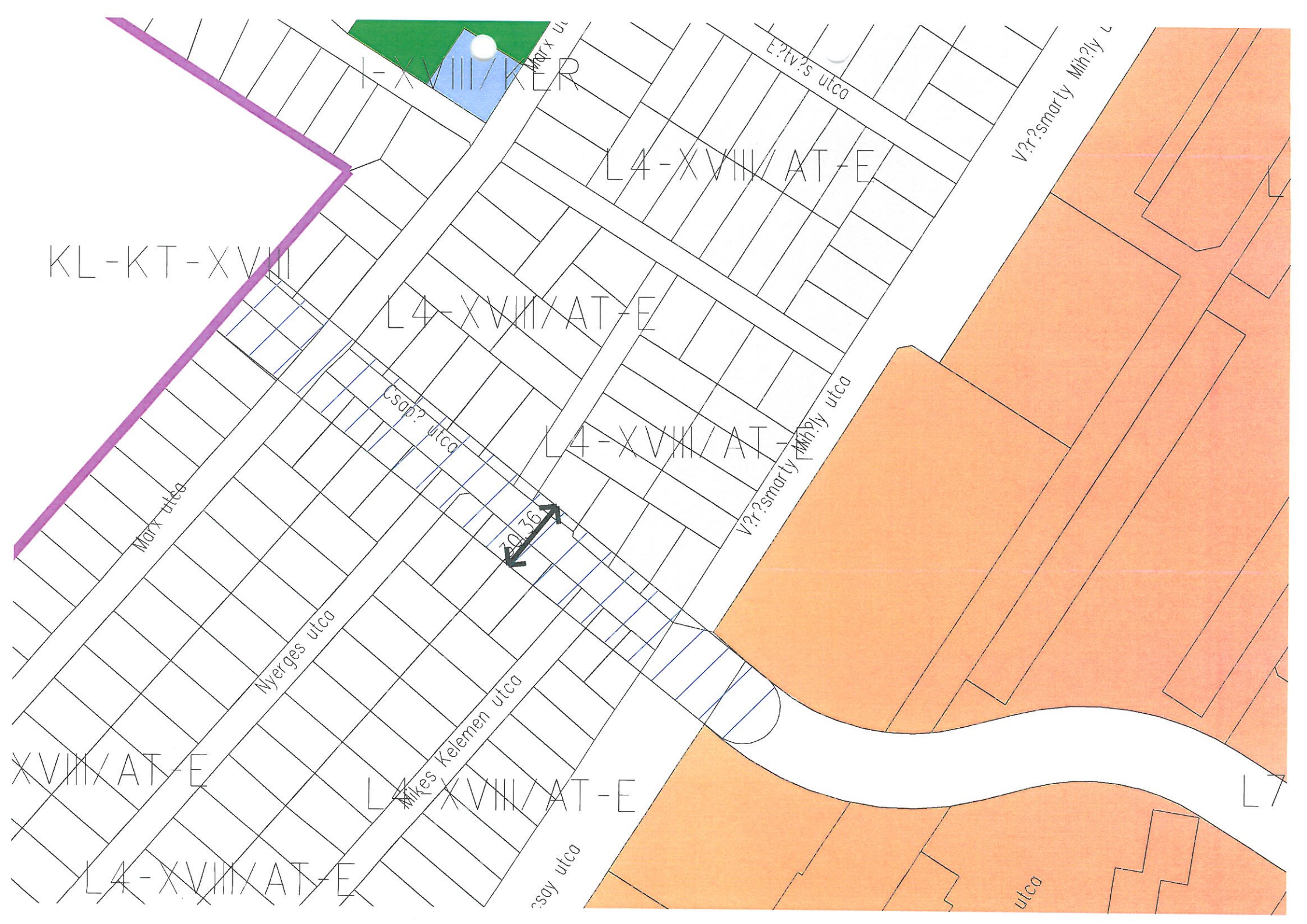
Csapó utca

Csapó utca

NyerGES köz







KL-KT-XVIII

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

Marx utca

Nyerges utca

Csap? utca

Mikes Kelemen utca

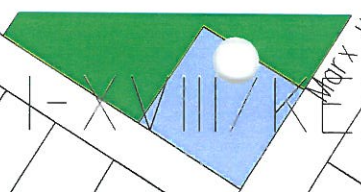
csay utca

V?r?smarty Mih?ly utca

V?r?smarty Mih?ly utca

E?ty?s utca

utca



Marx utca

L7

44. § L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

a) járműtároló,

b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

c) állattartás céljára szolgáló építmény (ahol azt az önkormányzat állattartási rendelete lehetővé teszi) helyezhető el.

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4) Az építési hely meghatározása:

a) az előkert legkisebb mérete 3,0 m

b) az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m

c) a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

(5) Új beépítés esetén az utca felőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok vagy egyéb okból (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 XVIII/AT-E	500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló / oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

\*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint