

Előterjesztés száma:

170.

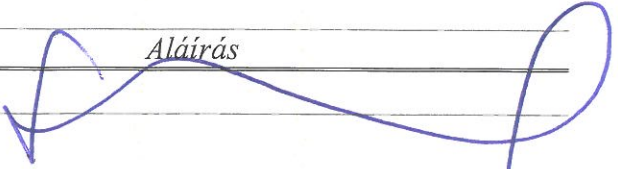
ELŐTERJESZTÉS

a **Képviselő-testület**/ Tulajdonosi Bizottság*

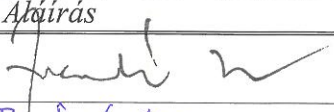

2018. év november hónap. 15.: napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú Budapest, XVIII. kerület 150228/149 helyrajzi számú, telekingatlan 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: TUL

Javasolt meghívott: -

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

*a megfelelő rész aláhúzendó

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Az 1181 Budapest, 150228/149 helyrajzi számú, természetben a Margó Tivadar utcában található ingatlan Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan a Budapest XVIII. kerület Méta utca – Ipacsfa utca – Margó Tivadar utca által határolt területen elhelyezkedő 2942 m² kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű.

Az ingatlan közművekkel nincs ellátva. A közüzemi elektromos áram, víz-, csatorna-, gázellátás az ingatlan határoló utcákban megtalálhatóak.

A vizsgált ingatlan a Gloriett telepen, Pestszentlőrinc központjához és a XIX. kerület határához közel, az M5 autópálya bevezető szakaszának szomszédságában, a L7-XVIII/LP építési övezetben helyezkedik el.

Az ingatlan értékcsökkentő tényezője, hogy nincs bekerítve és tömegközlekedési eszközökkel a megközelíthetősége nem kielégítő.

Az ingatlan értéknövelő tényezője, hogy gazdaságilag felértékelődött területen helyezkedik el. Jó az ingatlan infrastrukturális ellátása, Pestszentlőrinc központjához közel található és minden közmű a közvetlen környezetében megtalálható. Az ingatlan gondozott, kedvező beépítési adottságokkal rendelkezik.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az **ingatlan forgalmi értékét bruttó 132.390.000,- Ft összegben** határozta meg.

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. §(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 hasznosítás 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 versenyeztetési 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 javaslatot terjesztjük a T. Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja, 43. § (1) bekezdése és 48. §-a alapján úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a Budapest XVIII. kerület, 150228/149 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Margó Tivadar utcában található telekingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 132.390.000.- Ft, azaz százharminckétfélmillió-háromszázkilencvenezer forint.**

A Képviselő-testület 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: 2019. június 30.

Budapest, 2019 OKT. 31



dr. Lévai Zoltán István
alpolgármester

Melléklet: értékbecslések

Budapest XVIII. ker. Margó Tivadar u. és a Méta u.
között elhelyezkedő 150228/149 hrsz-ú telekingatlan
forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. október 08.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Margó Tivadar u. 150228/149.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.01.23-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 150228/149
 - Az ingatlan területe: 2942 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-63399 ttsz térrajz alapján egyesítve a 150228/140 hrsz. alatt a., hozzájön a 150228/102 hrsz-ból 4900 m², b., elesik a 150228/105 hrsz-hoz 96 m², c., elesik a 150228/106 hrsz-hoz 168 m², d., elesik a 150228/107 hrsz-hoz 4589 m², e., elesik a 150228/108 hrsz-hoz 3221 m².
Vezetékjog 8 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 8 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Méta utca, Ipacsfa utca és a Margó Tivadar utca által határolt területen elhelyezkedő 2942 m² kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslése.
4. **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.
5. **Közműellátottság:**

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

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

A vizsgált ingatlan a Gloriett telepen, Pestszentlőrinc központjához és a XIX. kerület határához közel, az M5 autópálya bevezető szakaszának szomszédságában, a L7-XVIII/LP építési övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő. A 36-os autóbusz a Méta úton a 194-es autóbusz a Besence utcában közlekednek).

8. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan nincs körbe kerítve.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.
- Az ingatlan önálló, közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel található, a környezet infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlan gondozott, L7-XVIII/LP lakótelepi övezetbe sorolt jelentős méretű, 2942 m²-es fejlesztési terület, kedvező beépítési adottságokkal.

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:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Szent Lőrinc ltp. Méta utca	vegyes intézményi terület	víz, gáz, villany, csatorna az utcában, kereskedelmi-, szolgáltató- és irodaépületek építhetők, lakások nem	5000-32484	44500
Bókaytelep, Batthyány L. u.	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, telken belül, gáz, csatorna az utcában 35% beépíthetőség 3 lakásos társasház építésére alkalmas, kiviteli tervekkel.	1084	46000
Erzsébettelep	Lakóövezeti terület	Fejlesztési terület, két részre bontható, egyik részére lakások, másik részére iroda, szálloda, egyéb szolgáltató egység építhető. 45% beépíthető, építmény magasság: 4,5-12 m. Vízzel, gázzal, villany, csatorna az utcában	28962	28000
Erzsébettelep, Gyömrői út 88.	I-XVIII/KI	Gáz, csatorna az utcában, víz, villany telken belül, 3 utca határolja, Gyömrői úti utcafrontja 69 m.	4817	39500

Bókaytelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 24 m utcafront, 35% beépíthetőség.	1082	41600
Krepuska Géza telep, Platánliget utca	L4	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, ikerház építésére alkalmas.	970	35700
Szent Imre-kertváros	L4	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 21 m utcafront, 25% beépíthetőség, 3 lakás építhető.	1212	47000
Ganzkertváros	L4	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 25% beépíthetőség, bontandó épület. Több lakásos társasház építhető.	1710	39500
Szent Imre-kertváros, Cséry Lajos utca	L4-XVIII/AT-E	3 db telek, víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 8 lakás építhető.	1225	39500
Bókaytelep	L4	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 35% beépíthetőség, bontandó épület	903	45400
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				40.700 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~10 %-kal növeltük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, beépíthetőségére is.

11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

132.390.000 Ft, azaz Százharminckétfmllió-háromszázkilencvenezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

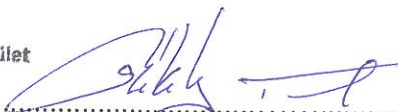
Budapest, 2018. október 08.



Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidogenítés
1151 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 230-3165
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.







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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/36553/2018

2018.01.23

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 52

Belterület 150228/149 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Margó Tivadar utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

2942

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 242423/1/2008/08.12.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 88324/1/2001/01.03.19

- a T-63399.ttsz térrajz alapján egyesítve a a 150228/149 hrsz alatt. a hozzájön a 150228/102 hrsz-bó 4900m2.; b elesik a 150228/105/ hrszhoz 96.m2; c elesik a 150228/106 hrsz-hoz 168.m2; d elesik a 150228/107 hrsz-hoz 4589.m2;; e, elesik a 150228/108 hrsz-hoz 3221.m2.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2011/11.04.07

VezetékJog

8 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 137105/2/2012/12.07.02

VezetékJog

8m2 területre 7103/43/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE



Sallai Imre utca

150228/102

150228/151

(150228/106)

150228/150

150228/163

(150228/105)

150228/149

150228/164

150228/164

(150228/101)

150228/38

Ipacsfá utca

Ipacsfá utca

(150228/39)

Margó Tivadar utca

244

246

242

240

238

234

236

232

230

(150228/96)

150228/44

252

250

248

246

244

242

240

238

236

234

232

230

228

150228/99

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L7-XVIII/LTP-V	2000 m ²	szabadon álló	50 %	50 %	3,0 m	4,5 m	35 %	0,75 m ² /m ²

55. § L7-XVIII/LP építési övezet

(1)¹⁶³ Meglévő épület külső megjelenésének változását eredményező átalakítása, bővítése csak egységesen az építészeti és a településképi illeszkedést egyaránt biztosító módon, a lakópark építészeti egységének megbontása nélkül végezhető. Az épületek, helyiségek rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a rendeltetésváltozásból eredő környezetterhelés nem haladja meg az eredeti rendeltetés környezetterhelését.

(2) 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
L7-XVIII/LP	3000 m ²	Telepszerű	50 %	45%	4,5 m	16,5 m	35%	2,5 m ² /m ²

56. § L7-XVIII/LP-1 építési övezet

(1) Az építési övezet területén lakóépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, irodaház, valamint sportépítmények helyezhetők el.

(2) A területen önálló járműtároló épület nem helyezhető el, terepszint alatti építmény, mélygarázs nem létesíthető.

(3) A meglévő lakótelepi épületek számára kialakított telken új épület nem helyezhető el, de a meglévő lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(4) Újonnan csak magastetős épületek építhetők. A meglévő lapos tetős lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(5) 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
L7-XVIII/LP-1	10.000 m ²	Szabadon álló	0 %	15 %	4,5 m	12,5 m	50 %	0,55 m ² /m ²

57. § L7-XVIII/LP-2 építési övezet

(1) Az épületekben lakások, valamint az épületek közterület felőli földszintjén a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi célú helyiségek, a lakóépületek közös kiszolgáló helyiségei és gépjárműtároló helyezhetők el.

(2)¹⁶⁴ A megvalósult lakóépületek tetőtere a meglévő meglévő tetőkubaturára változtatása nélkül beépíthetők.

(3) 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
L7-XVIII/LP-2	4000 m ²	Zártosorú	50 %	50 %	12,5 m	13,5 m	35%	2,4 m ² /m ²

58. § L7-XVIII/DG és L7-XVIII/DG-1 építési övezet

(1) Az építési övezetben kizárólag gépkocsi-tárolásra szolgáló építmény helyezhető el.

¹⁶³ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶⁴ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től