

Előterjesztés száma:

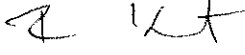

TUL-27

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Tulajdonosi Bizottság

2021. év december hónap 7. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület, Rákóczi utca 31. szám alatti társasházban található önkormányzati tulajdonban lévő helyiség értékesítése tárgyában



**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

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

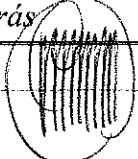
**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

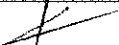
**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	főosztályvezető (GFO)	

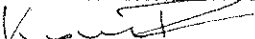
**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kőrös Péter	alpolgármester	

**Tárgyalja: -**

**Javasolt meghívott:-**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*

<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: Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## **Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület, belterület 141194/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1188 Budapest, Rákóczi utca 31. szám alatti társasházban található, 54 m<sup>2</sup> nagyságú, üzlethelyiség (a továbbiakban: Üzlethelyiség) megnevezésű ingatlan, valamint a 141194/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1188 Budapest, Rákóczi utca 31. szám alatti, 18 m<sup>2</sup> nagyságú, garázs (továbbiakban: Garázs) megnevezésű ingatlan (továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

A társasházban 5 albetét van, 3 lakás, 1 üzlethelyiség és 1 garázs, melyekből 1 lakás, az üzlethelyiség és a garázs önkormányzati tulajdonú. A társasházban az Önkormányzat tulajdoni aránya 46,1 %.

Az Ingatlanok értékének megállapítása érdekében értékbecslések készültek. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által készített, 2021. szeptember 7. napján kelt értékbecslés szerint az Üzlethelyiség bruttó forgalmi értéke 16.578.000,- Ft, a 2021. szeptember 8. napján készült értékbecslés szerint pedig a Garázs bruttó forgalmi értéke 1.550.000,- Ft.

Az értékbecslések szerint:

Az Ingatlanok Pestszentimre központjától távol, családi házas övezetben helyezkednek el. Megközelíthetőségük tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.

Az Üzlethelyiség víz és villany közműekkel rendelkezik, falazata felnedvesedett, felújításra szorul.

A Garázs romos állapotú, szanálásra ítélt, közműekkel nem rendelkezik.

Az Üzlethelyiség hasznosítására az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt 18 Beruházó és Szolgáltató Kft. volt jogosult. Az Üzlethelyiség bérbeadása annak állapota és elhelyezkedése miatt azonban nehézkes volt, 2017. február 1. napja óta üresen áll. Értékesítési szándék miatt a Haszonbérleti szerződés mellékletéből kivételre került.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:

a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni....”

A Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdése 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.**”

A Vagyonrendelet 40. § (1) bekezdése szerint:

„Az üres önkormányzati tulajdonú helyiségeket a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően a jelen rendelet VI. fejezetében foglalt versenyeztetési szabályok betartásával kell értékesíteni.”

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

A Vagyonrendelet 46. §-a szerint:

„Az önkormányzati ingatlan elidegenítése – ha a törvény kivételt nem tesz és arról jogszabály, vagy jogszabályi felhatalmazás alapján hozott rendelkezés másképpen nem rendelkezik – e rendeletben meghatározott versenyeztetési szabályok szerint

a) nyilvános pályázattal,

b) zártkörű pályázattal,

c) árveréssel történhet.”

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

A Vagyonrendelet 49. §-a alapján a pályáztatást – a jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.

Jelen előterjesztés célja, hogy az önkormányzati tulajdonú Ingatlanok értékesítésre kerüljenek, tekintettel arra, hogy az Ingatlanok erőteljes felújításra szorulnak, továbbá az Üzlethelyiség bérbeadása annak állapota és elhelyezkedése miatt nagyon nehézkes. Az Ingatlanok állapota használat és felújítás hiányában folyamatosan romlik, hasznot az Önkormányzat javára nem termelnek.

A Társasházban lakók közül többen is jelezték vételi szándékukat az Ingatlanokra vonatkozóan.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot támogatni szíveskedjen:

### **1. Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVIII. kerület, **141194/0/A/3** helyrajzi számú, természetben a 1188 Budapest, Rákóczi utca 31. szám alatt található, 54 m<sup>2</sup> nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Üzlethelyiség) értékesíti. A Vagyonrendelet 43. § (2) bekezdésével, valamint a 49. §-ával összhangban az Üzlethelyiség értékesítésének formája nyílt árverés, kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 16.578.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-öttszázhetvennyolcezer forint.

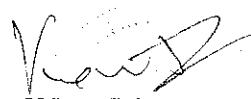
Bizottság egyúttal javasolja a polgármesternek, hogy a Budapest XVIII. kerület, 141194/0/A/5 helyrajzi számú, természetben a 1188 Budapest, Rákóczi u. 31. szám alatt található, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan **nyílt árverésen történő** értékesítéséről a Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés a) pontja alapján hozzon döntést.

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 véglegesítését követő megkötésére.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 NOV 3 0.

  
Kőrös Péter  
alpolgármester

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Értékbecslés

Budapest XVIII., Rákóczi u. 31. sz. alatti (Hrsz:  
141194/0/A/3) üzlethelyiség forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2021. szeptember 07.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Rákóczi u. 31.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
 A 2015. 06. 16-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Helyrajzi szám: 141194/0/A/3
  - Az ingatlan megnevezése: Üzlethelyiség
  - Az ingatlan területe: 54 m<sup>2</sup>
  - Eszmei hányad: 283/1000
  - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- Megjegyzés: A telek teljes területe: 1062 m<sup>2</sup>  
 Az épületek által elfoglalt terület: 214 m<sup>2</sup>  
 Beépítetlen terület: 848 m<sup>2</sup>  
 Az üzlethez tartozó beépítetlen terület: 848 m<sup>2</sup> x 283/1000 ≈ 240 m<sup>2</sup>.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
 1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A becslés tárgya:**  
 A XVIII. kerület Rákóczi u. 31. sz. alatt elhelyezkedő 54 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi üzlethelyiség forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 1062 m<sup>2</sup> területű telek 283/1000 hányadával.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési 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 épületben kialakított üzlethelyiség.  
 Helyiségek, és burkolataik:
- | Helyiségek | Padlóburkolat | Állapota       | Falburkolat          | Állapota       |
|------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| Eladótér   | Kerámia lap   | Elhasználódott | Falburkolat + festés | Elhasználódott |
| Közlekedő  | Kerámia lap   | Elhasználódott | Festés               | Elhasználódott |
| Öltöző     | Műkő          | Elhasználódott | Festés               | Elhasználódott |
| Raktár     | Műkő          | Elhasználódott | Csempe + festés      | Elhasználódott |
| Raktár     | Műkő          | Elhasználódott | Festés               | Elhasználódott |
- Ingtalan-nyilvántartás szerinti lapterülete: 54 m<sup>2</sup>.
7. **Az épület szerkezeti leírása, állapota:**  
 A részben alapincézett felépítmény hagyományos szerkezeti rendszerű, 54 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel.  
*Alapozás:* valószínűleg téglából és kövekből falazott sávalap (feltárás nem történt).

*Felmenő falak:* nagyméretű égetett agyagtéglából épültek.

Az alapszigetelés tönkre ment, vagy nem készült, a falakon felnedvesedés nyoma tapasztalható.

*Födémszerkezet:* A pince fölött poroszsüveg födém épült, a zárófödém borított gerendás fafödém.

*Tetőszerkezet:* Hagyományos kétállószerűes, kötőgerendás nyeregtető épült égetett agyagcserép fedéssel (a tetőhéjazatot a közelmúltban lecserélték).

#### **8. Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az ingatlan közelében minden közmű megtalálható.

- Közüzemi vízellátás bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik (az üzlethelyiség és a hozzá tartozó udvari WC rákötése nem biztos, hogy megtörtént).
- Közüzemi gázellátással az üzlethelyiség nem rendelkezik. Az üzlethelyiség fűtését biztosító PB gázos gázkonvektort leszerelték. A melegvíz ellátást elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energiaellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

#### **9. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.

#### **10. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nehézkes:

266-os autóbuszok az Ady Endre utcában, a 184-es és a 284E jelzésű autóbuszok a Kisfaludy utcában (~ 350 m), a 166-os és a 84E jelű autóbuszok a Nemes úton közlekednek (~ 650 m).

#### **11. Értéknövelő tényezők:**

- A helyiség előtti közterületen korlátozott számú gépkocsi beálló épült.
- Az ingatlan társasházzá alapítása megtörtént, ami az üzlethelyiség estleges értékesítésénél előnyös.

#### **12. Értékcsökkentő tényezők:**

- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol, kis forgalmú családi házas környezetben helyezkedik el, ami a kereskedelmi és szolgáltató egységek működése szempontjából kedvezőtlen.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az üzlethelyiségben nem alakítottak ki WC-t. Csak a kert végében lévő épületben kialakított udvari WC-vel rendelkezik. Az üzlettől (korábban italtólként működött) a WC-hez vezető területrészt korábban kerítéssel leválasztották, melyet elbontottak.
- Az üzlethelyiség csak víz- és villany közművekkel rendelkezik (a gázt nem kötötték be, valamint a csatornahálózatra történő rákötése is bizonytalan).

- Az üzlethelyiség padló- és falburkolata, gépészete teljes felújítást igényel, a helyiség fűtését biztosító PB gázos gázkonvektort leszerelték.

### 13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Nagykőrösi út	Újszerű	Üzletházban 2 szintes utcai bejáratos üzlethelyiség, 2004-ben épült, folyamatosan karbantartott, termo fa nyílászárók, egyedi mérők, kombi cirkó, kiváló közlekedés.	95	310500
Bókaytelep, Üllői út	Jó	Pestszentlőrinc központi részén kétszintes (szintenként 250 m <sup>2</sup> ), utcai bejáratos, klimatizált épület 200 m <sup>2</sup> pincével. A földszinten utcai bejáratos üzlet, az emeleten külön, udvari bejárattal irodák lettek kialakítva. Szintenként külön mérőórák, külön gázkazánal, elektromos bojlerrel.	500	540000
Lakatos út	Jó	Utcai bejáratos és kirakatos üzlethelyiség forgalmas főútvonalon, remek láthatósággal.	100	635000
Üllői út	Felújítandó	A Kossuth térrel szemben családi ház 2 utcafronti üzlethelyiséggel, mögötte felújítandó házzal, alatta nagy pincével.	250	556000
Miklóstelep	Jó	A szakorvosi rendelő közelében egy légterű, földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség mosdóval, WC-vel.	27	685200
Királyhágó utca	Újszerű	Földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség. házközponti fűtés és hűtés rendszer lett kiépítve, vendégek számára nyitott parkoló külön megvásárolható. Jelenleg szoláriumként hasznosított 170 eFt bérleti díjért.	61	601600
Királyhágó utca	Újszerű	Földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség. házközponti fűtés és hűtés rendszer lett kiépítve, vendégek számára nyitott parkoló. Jelenleg benne egy konditerem működik 270 eFt bérleti díjért.	91	581300
Bruttó átlagos m <sup>2</sup> ár:				558.500 Ft/m <sup>2</sup>



## Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. augusztus hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~45 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:****16.578.000 Ft, azaz Tizenhatmillió-ötszázhetvennyolcezer forint**

14. Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelés diagnosztikája szemrevételezéssel készült.

15. A értékelés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. szeptember 07.

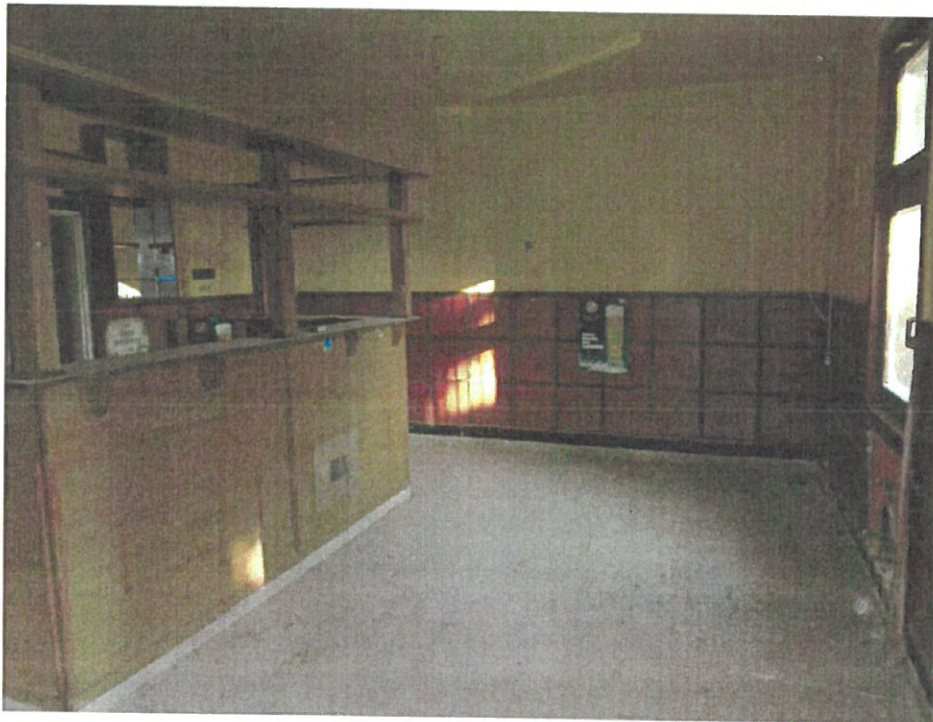
.....  
 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület  
 Nonprofit Zrt.  
 Elidegenítés  
 1181 Budapest, Báróss u. 7.  
 Tel: 290-3165  
 13.

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



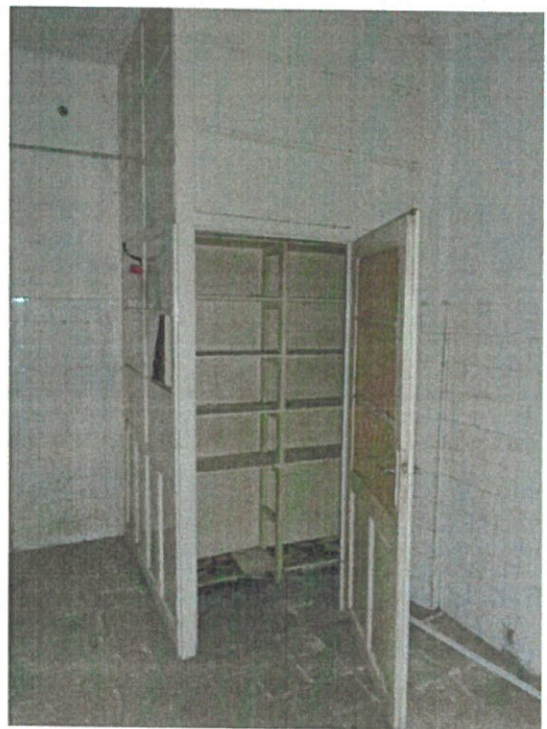
Eladóter







Kijárat az udvari WC-k felé



Raktár



Raktárak



Lejárat a pincébe

*Korábbi felvételek:*



Pince



Udvari WC, kert



Udvari WC



Kert



Udvari homlokzat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/253228/2015

2015.06.16

BUDAPEST XVIII. KER.

Beltérület 141194/0/A/3 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Rákóczi utca 31. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	54	0 0	283/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999987/1999/				

2. bejegyző határozat: 250021/1994/1994.12.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvizsgétek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 250021/1994/1994.12.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

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

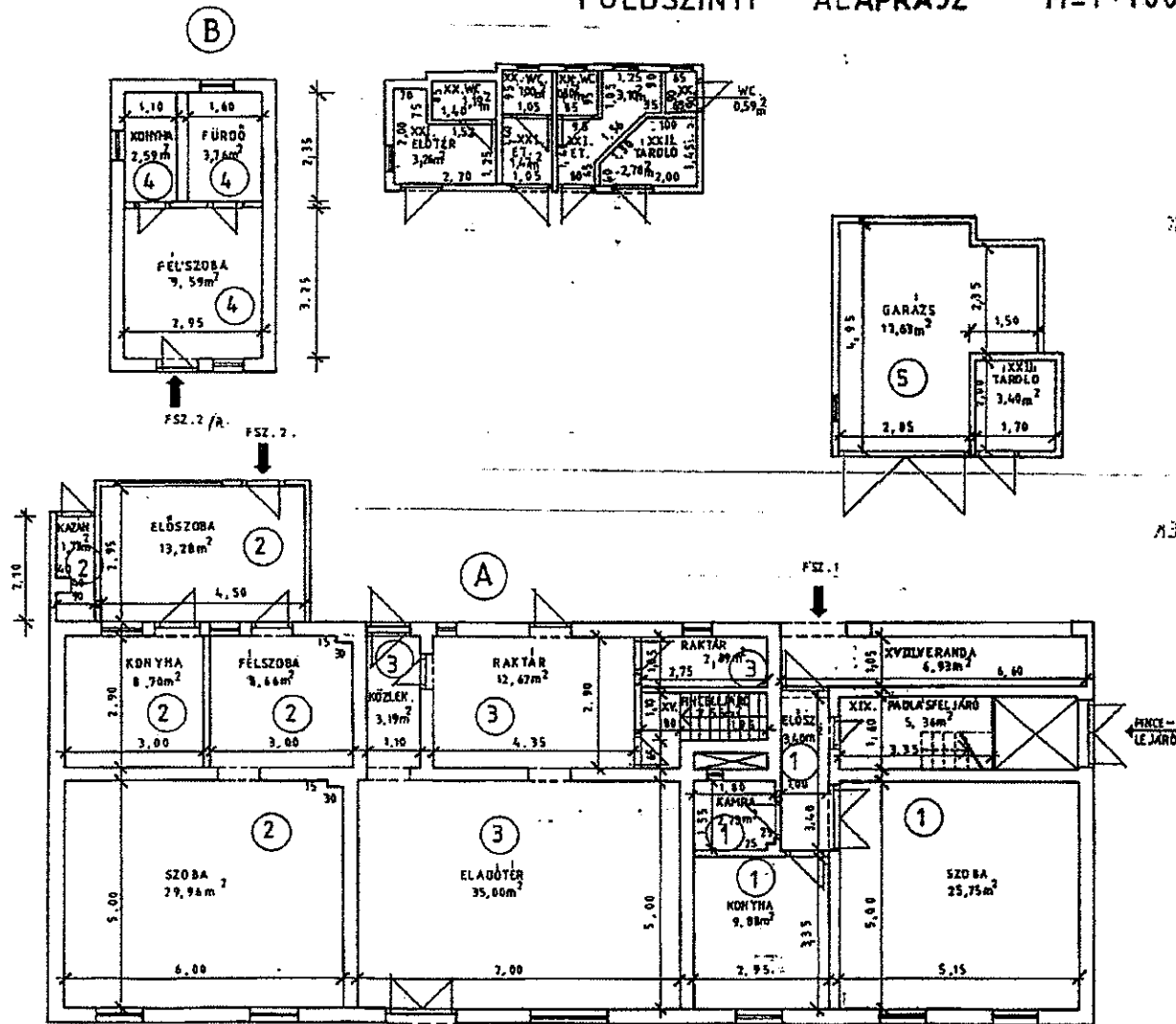
**Bizonyító erővel nem rendelkezik**





FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

001.1.11



KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK

XV. PHCELEJÁRD	3,55m²
XVIII. VERANDA	6,93m²
XIX. PADLÁSFELJÁRD	5,36m²
XX. WC - k.	2,58m²
XXI. ELŐTÉR	7,83m²
XXII. TÁROLÓ	6,18m²

KÜLÖN TULAJDONÚ RÉSZEK

① FSZT. 1. LAKÁS ALAPTERÜLET	44,76m²
② FSZT. 2. LAKÁS ALAPTERÜLET + KAZÁNHÁZ	60,80m² + 1,73m²
③ ÜZLETHELYISÉG ALAPTERÜLET	57,30m²
④ FSZT. 2/4. LAKÁS ALAPTERÜLET	15,94m²
⑤ GARAZS ALAPTERÜLET	17,63m²

BUDAPEST, XVIII. RÁKÓCZI ÚT. 31.	HRSZ. 141/194/2019	1994. október
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV	M=1:100	HANEX KFT., BP. VI. ZICHY J. ÚT 7.

HANEX  
Építőipari, Kereskedelmi és  
Vállalkozási  
Korlátolt Felelősségű Társaság

KAYUSIK LÁSZLÓ  
ANDRÁSI IMRE

## Budapest XVIII. Rákóczi u. 31. sz. alatti garázs (Hrsz: 141194/0/A/5) forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2021. szeptember 08.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Rákóczi u. 31.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015. 06. 16-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Helyrajzi szám: 141194/0/A/5
  - Az ingatlan megnevezése: garázs
  - A garázs területe: 18 m<sup>2</sup>
  - Eszmei hányad: 94/1000
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés: A telek teljes területe: 1062 m<sup>2</sup>  
Az épület által elfoglalt terület: 214 m<sup>2</sup>  
Beépítetlen terület: 848 m<sup>2</sup>  
A garázs által elfoglalt terület: 1,1\*18 m<sup>2</sup> ≈ 20 m<sup>2</sup>  
A garázshoz tartozó beépítetlen terület: 848 m<sup>2</sup> x 94/1000 ≈ 80 m<sup>2</sup>.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A becslés tárgya:**

A XVIII. kerület Rákóczi u. 31. sz. alatt elhelyezkedő 18 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi garázs 2017. október 02-án kelt forgalmi értékebecslése, a hozzá tartozó 1062 m<sup>2</sup> területű telek 94/1000 hányadával.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési 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:**

A garázs ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 18 m<sup>2</sup>.
7. **Az épület szerkezeti leírása, állapota:**

A szanálásra ítélt, romos állapotú felépítmény hagyományos szerkezeti rendszerű, 18 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel.

*Alapozás:* valószínűleg téglából és kövekből falazott alap (feltárás nem történt).  
*Felmenő falak:* vegyes falazat, kisméretű égetett agyagtéglából és hullámpalából épültek.  
*Födém szerkezet:* nincs  
*Tető szerkezet:* kis lejtésű tető hullámpala héjazattal.
8. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az ingatlan közelében minden közmű megtalálható.

  - Közüzemi vízellátás telekhatáron belül.
  - Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.

- Közüemi gázellátás a telekhatáron belül.
- Elektromos energiaellátás telekhatáron belül.

A garázsba a közműveket nem kötötték be.

#### 9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Újpéteritepen, Pestszentimre központjától távol, L4-XVIII/AT-E építési övezetben, családi házas környezetben helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nehézkes: a 266-os autóbuszok az Ady Endre utcában, a 184-es és a 284E jelzésű autóbuszok a Kisfaludy utcában (~ 350 m), a 166-os és a 84E jelű autóbuszok a Nemes úton közlekednek (~ 650 m).

#### 11. Értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá alapítása megtörtént.

#### 12. Értécsökkentő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- A felépítmény romos állapotú, szanálásra ítélt, értékbecslés során a garázs eszmei hányadához rendelt (100 m<sup>2</sup>) földterület értékét vettük figyelembe.

#### 13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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
Újpéteritelep	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 35% beépíthetőség, üres telek.	482	58100
Erdőkert, Szigeti Kálmán utca	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 17 m utcafront, 35% beépíthetőség, 2 lakás építhető fszt.+emelet kialakítással	589	67700
Erdőkert	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany csatorna telken belül, 35% beépíthető, 9,5 m utcafront, 50 m <sup>2</sup> épülettel.	490	53100

Vasút utca	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, parkosított, 960 m <sup>2</sup> -es telek utcafronti része, 17 m utcafront, családi ház vagy ikerház építhető rá.	442	48600
Bocskai utca	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 14 m széles, 28 m hosszú nyeles telek 3 m széles szolgalmi út. 2 db 150-200 m <sup>2</sup> -es lakás építhető	410	28300
Bocskai utca	lakóövezeti telek	Víz, csatorna telken belül, gáz, villany az utcában, 1314 m <sup>2</sup> telek része ügyvédi megosztással, 11 m széles, 45 m hosszú 35% beépíthetőség	495	62800
Kossuth Ferenc-telep	lakóövezeti telek	Víz, csatorna, villany, gáz telken belül, 45 m <sup>2</sup> felújítandó épülettel.	563	44200
Átlagos bruttó kínálati m <sup>2</sup> ár:				51.800 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

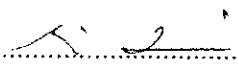
- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. augusztus hó.
- Az ingatlanrész értékesítése külső személynek nehézkes, potenciális vevőként a társasház tulajdonostársai kerülhetnek számításba. A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~70%-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan értékesíthetőségére, elhelyezkedésére, fekvésére, beépítettségére is.
- Az értékbecslés során az épület eszmei hányadához rendelt (100 m<sup>2</sup>) földterület értékét vettük figyelembe.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:  
1.550.000 Ft, azaz Egymillió-ötszázötvenezer forint

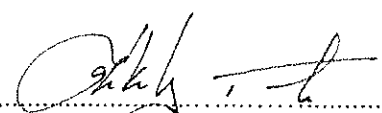
14. Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelés diagnosztikája szemrevételezéssel készült.

15. Az értékelés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. szeptember 08.

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

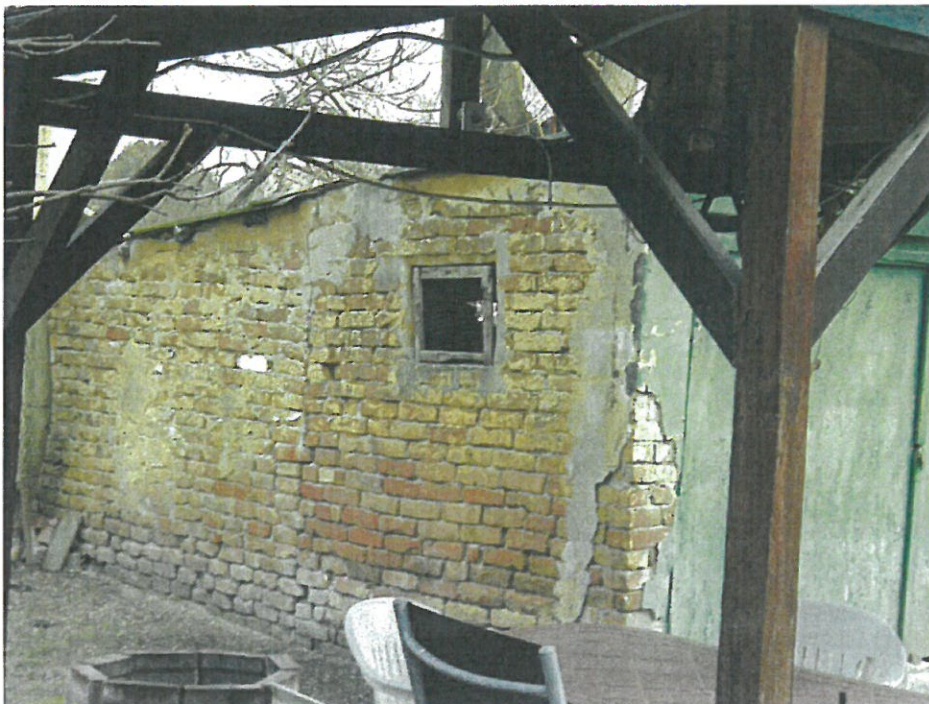
Városgazda XVIII. kerület  
 Nonprofit Zrt.  
 Elidegenítés  
 Budapest, Baross-ut. 7.  
 Tel: 290-3165  
 13.

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

*Korábbi felvételek:*



Homlokzatok







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/253242/2015

2015.06.16

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 141194/0/A/5 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Rákóczi utca 31. "Felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszmái hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	94/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999987/1999/

2. bejegyző határozat: 250021/1994/1994.12.12

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alz pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 250021/1994/1994.12.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

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



Rákóczi utca

Eszter utca

Vény utca

27a

27b

29a

29b

30a

30b

32a

32b

37

33a

33b

34a

141201

141200

141203

141202/2

141202/1

141194

141195

141196

141197

141198

141191

141192

141193

141199

(141155)

141180

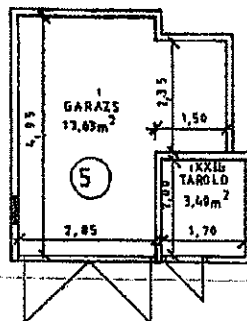
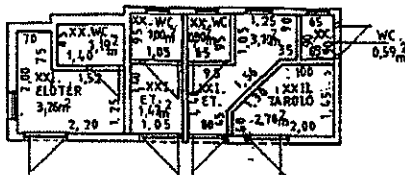
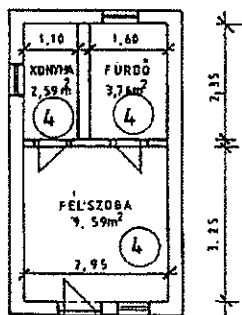
141179

(141177)

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

001...M

(B)

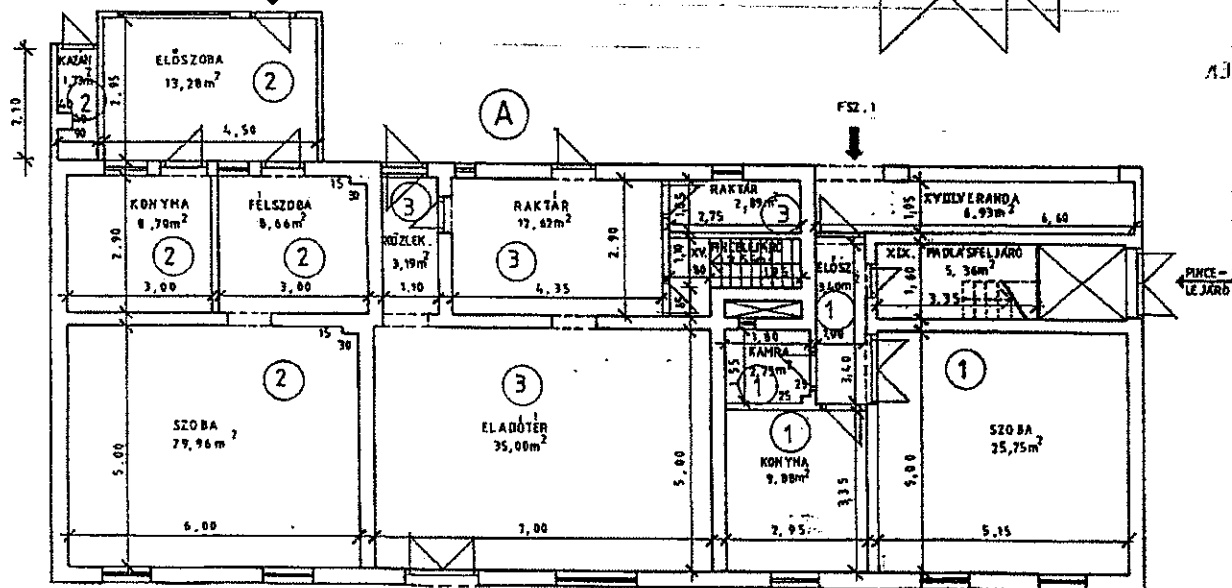


KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEK

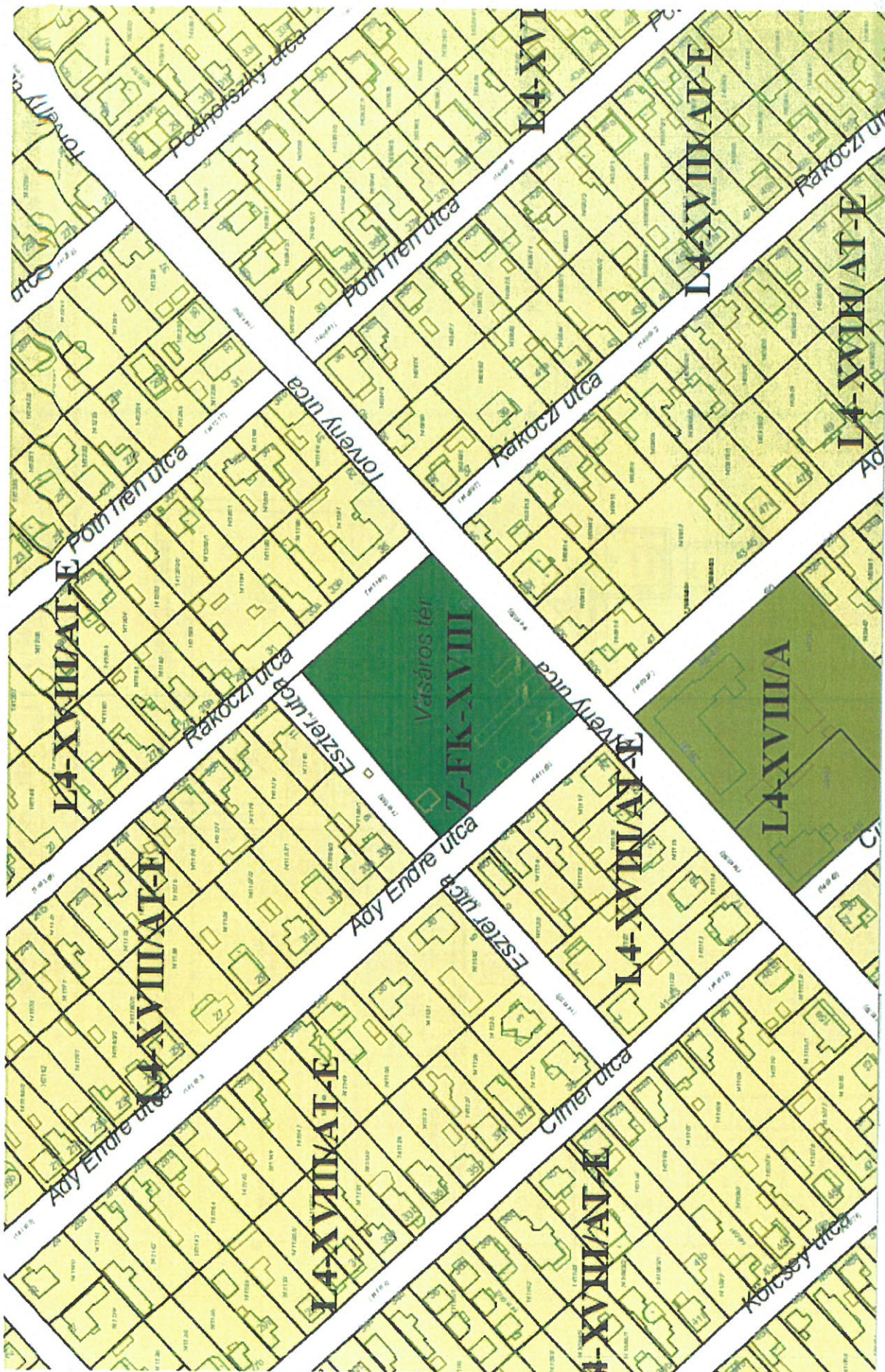
XV. PHCELEJÁRÓ	3,55m²
XVIII. VERANDA	6,93m²
XIX. PADLÁSFELJÁRÓ	5,36m²
XX. WC - s.	3,58m²
XXI. ELŐTEREK	7,83m²
XXII. TÁROLÓK	6,18m²

KÜLÖN TULAJDONÚ RÉSZEK

① FSZT. 1. LAKÁS ALAPTERÜLET	43,76m²
② FSZT. 2. LAKÁS ALAPTERÜLET + KAZÁNHÁZ	60,48m² 1,73m²
③ ÜZLETHELYISÉG ALAPTERÜLET	57,30m²
④ FSZT. 2/R. LAKÁS ALAPTERÜLET	15,94m²
⑤ GARAZS ALAPTERÜLET	17,63m²



BUDAPEST, XVIII. RÁKÓCZI ÚT 31.	HRSZ. 141/94	1994. október	HANEX Építőipari, Szerkesztési és Vállalkozási Korlátolt Felelősségű Társaság	
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV	M=1:100	HANEX KFT., BP. VI. ZICHY J. ÚT 7.	KÁNYUSIK ÁSZLO	ANDRÁSI IHRE



Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L4-XVIII/NT-E-Z	400 m <sup>2</sup>	Zártosorú	35 %	25 %	6,0 m	7,5 m	50 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 43. § L4-XVIII/NT-V és L4-XVIII/NT-VI építési övezet<sup>181</sup>

(1) Az újonnan kialakítható telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.

(2)<sup>182</sup>

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szinterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

b) Részleges közművesítettség esetén, közüzemi szennyvízelvezetés hiányában az a) pontban meghatározott funkciók csak az alábbi előírások együttes teljesülése esetén helyezhetőek el:

ba) a szennyvízkezelés módja környezetvédelmi szempontból igazolt,

bb) a meglévő, illetve a megépítendő műtárgy kielégíti a műszaki, környezetvédelmi, víz és talajvédelmi követelményeket.

(3) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4)<sup>183</sup> Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)<sup>184</sup> A hátsókert mérete: 7,5 m.<sup>2</sup>

(6)<sup>185</sup>, <sup>186</sup> 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 szinterületi mutató
L4-XVIII/NT-V	800 m <sup>2</sup>	Zártosorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% <sup>NL</sup>	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
L4-XVIII/NT-VI	800 m <sup>2</sup>	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\*Az Üllői út menti teleksor esetén

(7) Nem terjed ki a 26. § (2) bekezdés szerinti - a nem lakófunkciójú rendeltetési egységek számára és alapterületére vonatkozó - korlátozás az építési övezet területére.

(8)<sup>187</sup>

#### 44. § <sup>188</sup>L4-XVIII/AT-E építési övezet

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

(2)<sup>189</sup> 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 e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint

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)<sup>190</sup> Az építési hely meghatározása:

<sup>181</sup> A 43. § első sorát módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>182</sup> Módosította a 20/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011.VI.30-tól

<sup>183</sup> Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól

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

<sup>184</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>185</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet: Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

<sup>186</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>187</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>188</sup> A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

<sup>189</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>190</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

- a) az előkert mérete 3,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)<sup>191</sup> Új beépítés esetén az előkert építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkert építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelkek esetén.

(6)<sup>192</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	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>

\* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint\*\*

(7)<sup>193</sup> A (6) bekezdés szerinti \* kitévővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telkek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

#### 45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2)<sup>194</sup> Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete 5,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(3)<sup>195</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E1	500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 45/A. §<sup>196</sup> L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete 3,0 m
- b) az oldalkert mérete 3,0 m
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m <sup>2</sup>	Szabadon álló /kres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

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

#### 46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)<sup>197</sup> Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

<sup>191</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>192</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>193</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>194</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>195</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>196</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

<sup>197</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től