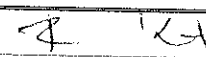


ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület

2022. év március hónap 3. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület, Nemes u. 36. szám alatti ingatlan ideiglenes parkolóként történő használatáról

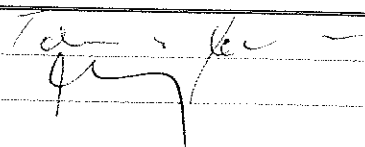
Összeállító:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
------------	-----------------	----------------

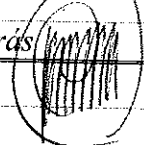
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	jogtanácsos (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

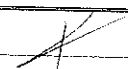
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Buzás Lászlóné	főosztályvezető (GFO)	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kőrös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: TUL**Javasolt meghívott: --**

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

Az ideiglenes parkoló kialakításának költsége az előzetes kalkulációk alapján (tereprendezés, murvázás) 6.400.000,- Ft.

Az Ingatlan az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyontárgyai között szerepel.

Az Önkormányzat szándéka tehát a „kivett beépítetlen terület megnevezésű” Ingatlan tényleges rendeltetésétől eltérő használatára, hasznosítására irányul, amely szerint az Önkormányzat tulajdonképpen egy, a tulajdonában álló építési telket a közforgalom számára megnyit és azon ideiglenes jelleggel parkolót létesít.

Az Önkormányzat irányadó rendeletei a fentiekben részletezett esetre vonatkozóan döntési hatáskört nem tartalmaznak, így a kérdésben a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy dönt, az Önkormányzat a tulajdonában lévő 1188 Budapest, Nemes utca 36. szám alatti, 140580 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) ideiglenes parkolót létesít, és az Ingatlant legfeljebb a 1188 Budapest, Póth Irén utcai orvosi rendelőbe ideiglenesen kihelyezett szakrendelések működésének időtartamára a közforgalom számára megnyitja a szakrendelésekre érkezők parkolásának megkönnyítése érdekében.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az ideiglenes parkoló kialakítása és üzemeltetése érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022. FEBR. 24.

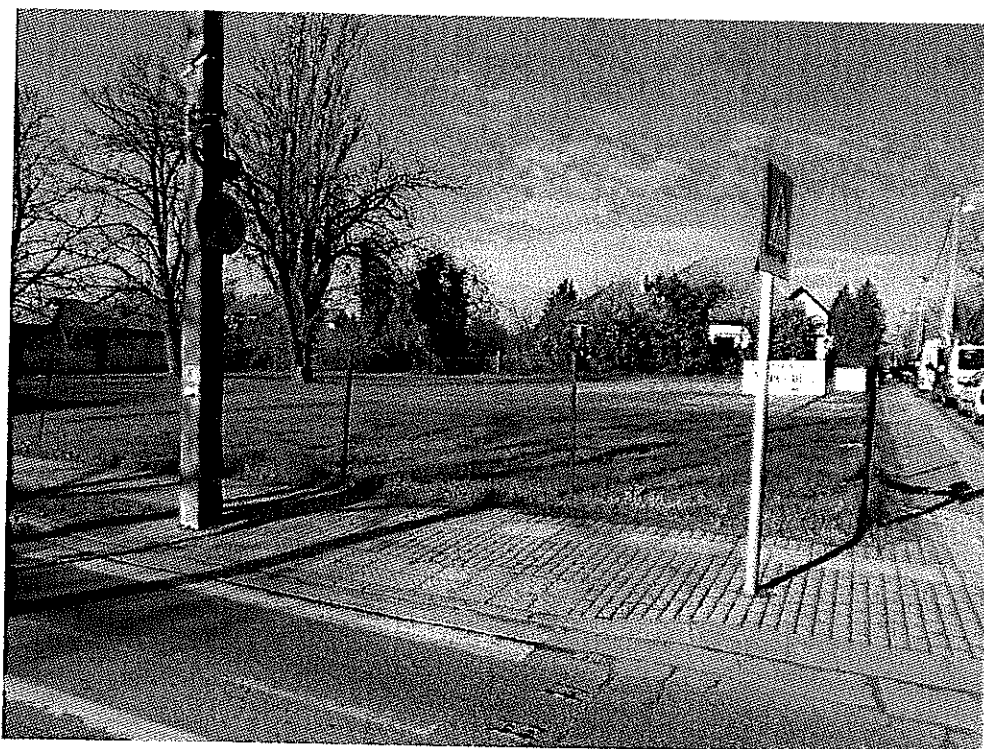


Melléklet:

I. számú: értébecslés

Budapest XVIII. ker. Nemes utca 36. (Póth Irén u. 78.)
szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 140580



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

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

Budapest, 2022. február 08.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Nemes u. 36. (Póth Irén u. 78.)
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2022.02.01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi számok: 140580
 - Az ingatlan területe: 1605 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat. 1/1
 - Teher: Összevonva a 140581 hrsz ingatlannal a T-85770 ttsz-ú változási vázrajz alapján.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Nemes u. és a Póth Irén u. sarkán, Pestszentimre központjában elhelyezkedő 1605 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értékebecslése.
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.
 - A terület hozam alapú értékének (bérleti díjának) meghatározása.
5. **Közműellátottság:**

Az alapközművek az ingatlant határoló Nemes úton és a Póth Irén utcában megtalálhatóak:

 - Elektromos energiaellátás,
 - Közüzeti vízellátás,
 - Közüzeti szennyvízelvezetés,
 - Közüzeti gázellátás.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjában, családi házas környezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése jó. Az 54-es, a 166-os a gyorsjáratú 84E jelzésű, a 116-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton közlekednek.
8. **Általános értékesítő tényezők:**
 - Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezettség.
 - Az ingatlan környezetében a parkolás nehézkes.
9. **Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan Pestszentimre központjában található, a környezet infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlan közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan gondozott, ideális kialakítású.
- Az ingatlan L2/A-XVII/A övezetbe sorolt, jelentős méretű, 1605 m²-es fejlesztési terület.
- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

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, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Kölcsey utca	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna telken belül. Pestszentimre központjában.	700	64300
Újpéteritelep	Lakóövezeti telek	Villany, víz, csatorna, gáz telken belül, 35% beépíthetőség, 42 m utcafront, bontandó épület, családi ház, ikerház, szálláshelyszolgáltató épület építhető	525	89300
Újpéteritelep, Ady Endre utca	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 26 m utcafront, 35% beépíthetőség, dupla telek	1213	98100
Újpéteritelep	L4-XVIII/AT-E	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 13,5 m utcafront, 2 utcára nyílik, ikerház építhető rá.	1025	63300
Újpéteritelep	Lakóövezeti telek	Víz telken belül, villany, gáz, csatorna az utcában, 13 m utcafront, osztatlan közös tulajdonú telek, használati megosztással	422	78200

Dózsa György utca	L4-XVIII/NT-V	Két utcára nyíló telek hátsó része, 100-120 m ² -es ikerház is építhető	500	65800
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				76.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. február hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~10%-kal növeltük, tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan paraméterei (központi elhelyezkedés) jobbak a kínálati ingatlanok paramétereinél.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:
134.820.000 Ft, azaz Százharmincnégymillió-nyolcszázhuszezer forint**

11. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, a legfontosabbak: irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő. A területben a szokványos hasznosításra (hobby telek művelése, sport és szabadidős tevékenység céljára) bérbe adott területek éves bérleti díja: 150-160 Ft/m²/év + ÁFA. Az egyéb kereskedelmi tevékenységre bérbe adott területek bérleti díja 1800 – 6300 Ft/m²/év + ÁFA

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:
34.668.000 Ft, azaz Harmincnégymillió-hatszázhatvannyolcezer forint.**

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Megjegyzések:

- A terület bérbeadása nem a legmegfelelőbb hasznosítás, mivel így megtérülése kedvezőtlen. A telek építési telek, hasznosítása befektetés alapúnak kell lennie (építés, beruházás).
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 1800 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 12 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.

- A nettó 106.157.480 Ft (bruttó 134.820.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 1800 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 36,75 év.

Javasolt bérleti díj:

240.750 Ft/hó, azaz Kétszáznegyvenezer-hétszázötven forint/hó.

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

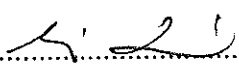
Megjegyzések:

- A javasolt bérleti díj 1800 Ft/m²/év+ ÁFA fajlagos érték figyelembevételével történt.

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2022. február 08.


.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

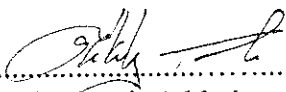
Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.

Elidegenítés

Budapest, Baross u. 7

Tel: 290-3165

13.


.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/53147/2022

2022.02.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 140580 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Nemes utca 36. "felülvizsgálat alatt"
1188 BUDAPEST XVIII. KER. Póth Irén utca 78. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill.	előirtály adatak ker. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	--

Kivett beépítetlen terület	0	1605	0,00	
----------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 255041/1994/1994.12.21

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 121890/1/2012/12.05.29

- összevonva a 140581 hrsz ingatlannal a T-85770 típusú változási vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

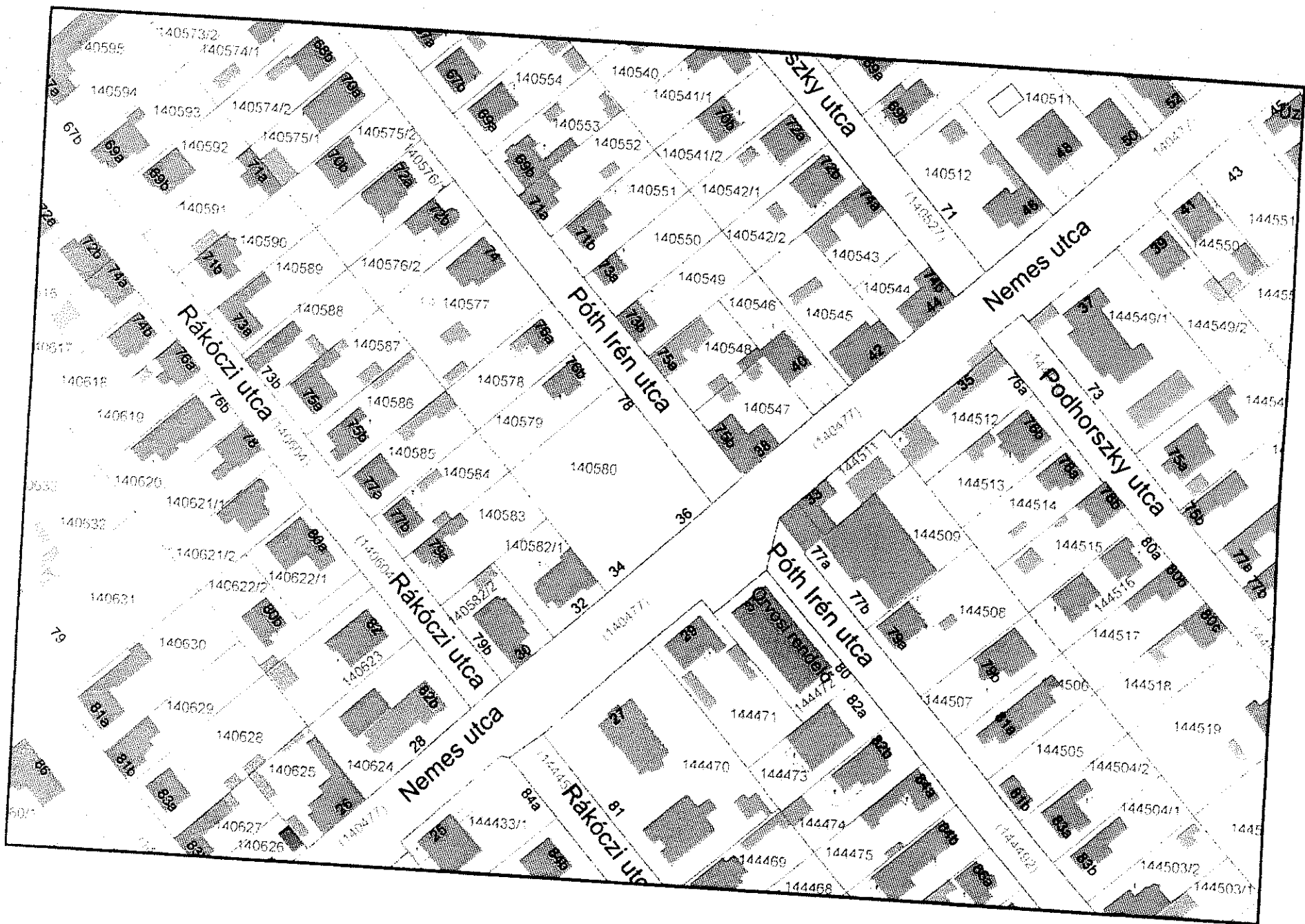
Nem hiteles tulajdoni lap

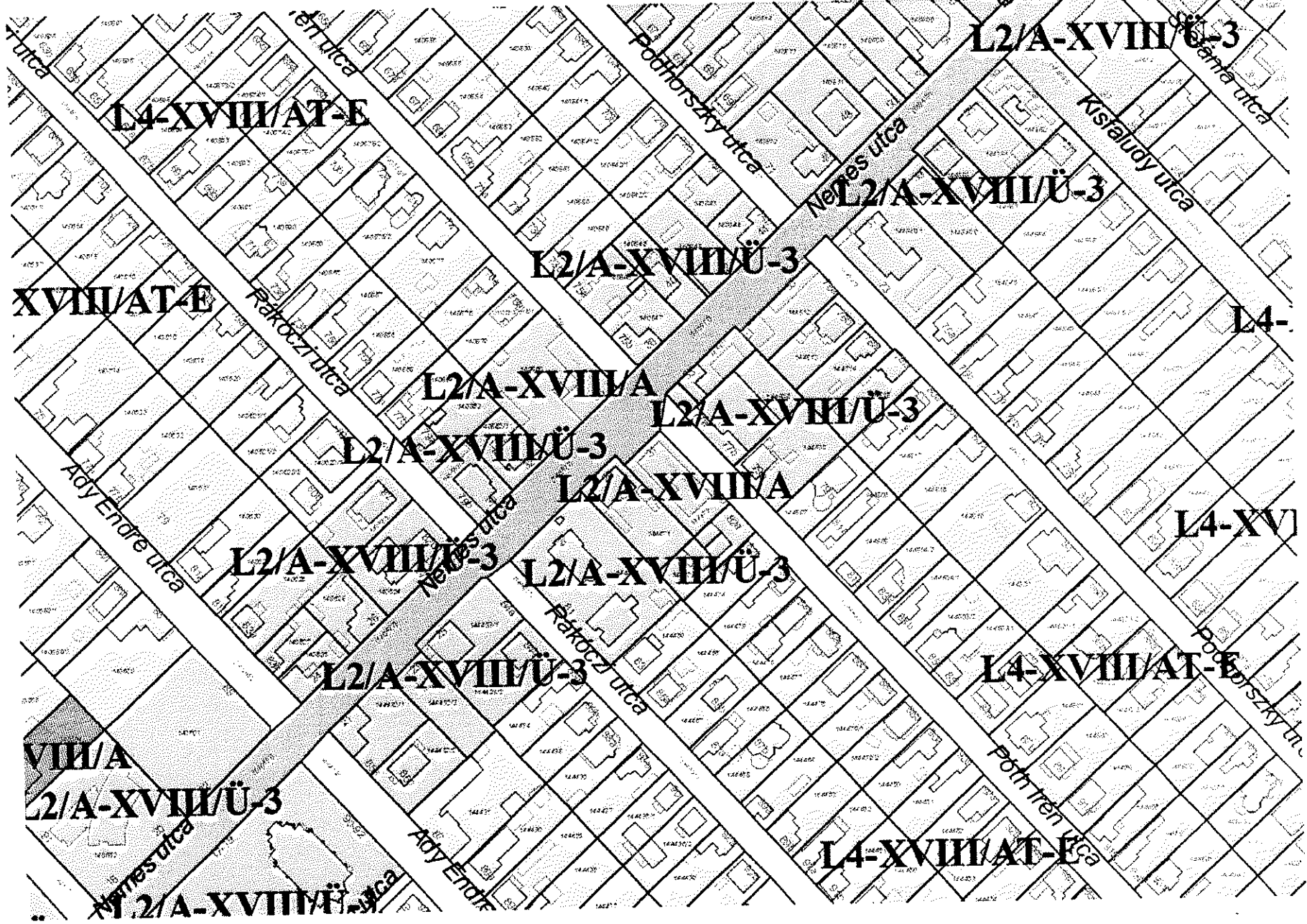
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





L4-XVIII/AT-E

L2/A-XVIII/Ü-3

XVIII/AT-E

L2/A-XVIII/Ü-3

L2/A-XVIII/Ü-3

L2/A-XVIII/A

L2/A-XVIII/Ü-3

L2/A-XVIII/Ü-3

L2/A-XVIII/A

L4-XV

L2/A-XVIII/Ü-3

L2/A-XVIII/Ü-3

L2/A-XVIII/Ü-3

L4-XVIII/AT-E

VIII/A

L2/A-XVIII/Ü-3

L4-XVIII/AT-E

L2/A-XVIII/Ü-3

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L2/A-XVIII/Z-2	1000 m ²	Zártorú	50 %	45%	5,5 m	7,5 m	40%	1,5 m ² /m ²
L2/A-XVIII/Z-3	1000 m ²	Zártorú	65 %	65 %	4,5 m	10,5 m	35%	2,5 m ² /m ²
L2/A-XVIII/Z-4	1500 m ²	Zártorú	50%	40%	4,5 m	10,5 m	40%	1,5 m ² /m ²

36. § L2/A-XVIII/A építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 24. § (5) bekezdésben felsorolt alapintézményi épületek helyezhetők el.

(2)¹¹⁹ 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
L2/A-XVIII/A	6000 m ²	Szabadon álló	50 %	50%	-	10,5 m	25%	2,0 m ² /m ²

36/A. § L2/A-XVIII/A-1 építési övezet

(1)¹²⁰ Az építési övezetben közösségi, kulturális, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű épületek helyezhetők el. A kulturális funkció részaránya telkenként legalább a szinterület 50%-a kell legyen.

(2)¹²¹ Új épületek építése, meglévő épületek bővítése és rendeltetésmód változás esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 75%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

(3) Az épület kereskedelmi célú bruttó szinterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(4) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) A fő rendeltetés kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(6) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(7) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(8)¹²² -

(9)¹²³ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) Az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;

b) Zártorúan, a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) Az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 5,25 m;

d) A hátsókert mérete: 10,5 m.

(10) 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
L2/A-XVIII/A-1	1000 m ²	zártorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	20%	2,5 m ² /m ²

23. Az L3 jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület építési övezeti¹²⁴

36/B. §¹²⁵ L3-XVIII építési övezet

¹¹⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²¹ Módosította 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól

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

¹²² Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹²³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁵ 36/B §-sal egészítette ki a 40/2009.(XI.17.) rend. Hat.: 2009.11.17.