



ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület**

2022. év március hónap 03. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest, XVIII. kerület Krasznahorka utcában található 157733/1 és 157733/2 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről

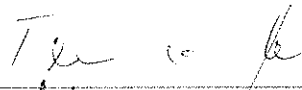
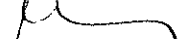
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	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: TUL**Javasolt meghívott:** -A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

nyilvános ülés / zárt ülés*		
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: Vagyrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ	egyéb jogszabály: Vagyrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVIII. kerület Krasznahorka utcában található 157733/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 552 m² nagyságú és a 157733/2 helyrajzi számon nyilvántartott 553 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik.

Az eredetileg 157733 helyrajzi számon nyilvántartott 1105 m² nagyságú ingatlan értékesítése korábban is napirendre került. A valószínűsíthetően könnyebb és magasabb áron történő értékesítés érdekében az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 240/2018. (VI.14.) számú határozatával a telek megosztásáról döntött. A döntést követően 2019-ben a 56518/2/2019/19.02.13. számú földhivatali bejegyző határozat alapján kerültek kialakításra az előterjesztés tárgyát képező Ingatlanok.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyrendelet) 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...”

Az Ingatlanok értékének megállapítása érdekében értékbecslés készült. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által készített, 2022. február 10. napján kelt értékbecslések szerint az a 157733/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 26.717.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-hétszázötvenháromezer forint, míg a 157733/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 26.765.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-hétszázhatvanöt ezer forint.

A Vagyondirendelet 30. § (2) bekezdése alapján:

„(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 dönt.*

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 Vagyondirendelet 43. § (1) és (2) bekezdése alapján:

„(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 forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyondirendeletben meghatározott versenyztetési szabályokat kell alkalmazni...*”

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

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

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

1. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirendelet) 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező Budapest XVIII. kerület, Krasznahorka utcában található 157733/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 552 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant értékesíti.

A Vagyondirendelet 43. § (2) bekezdésével, valamint 49. §-ával összhangban az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 26.717.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-hétszáztizethétezer 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 adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: polgármester

2. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirendelet) 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy

az Önkormányzat a tulajdonát képező Budapest XVIII. kerület, Krasznahorka utcában található 157733/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 553 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant értékesíti.

A Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 43. § (2) bekezdésével, valamint 49. §-ával összhangban az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 26.765.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-hétszázhatvanötezer 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 adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022. június 24.



Melléklet:

1. számú melléklet: térképszelvény
2. számú melléklet: értékbecslések



Budapest XVIII. ker. Krasznahorka u. 157733/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2022. február 10.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értékelése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Krasznahorka u.157733/1
- 2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2022.02.04-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Művelési ág: kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 157733/1
 - Az ingatlan területe: 552 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
 - Teher: A T-100356 számú változási vázrajz alapján a Budapest XVIII. kerület 157733 hrsz-ú ingatlan megosztva 1577331-1577332 hrsz-ú ingatlanokra.
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. A megbízás tárgya:**

Szemeretelepen, a Krasznahorka u. végén elhelyezkedő 552 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értékelése.
- 4. 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.
- 5. Közműellátottság:**

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

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

A vizsgált ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, az iparvasút, a Lőrinci temető, valamint munkahelyi övezet szomszédságában helyezkedik el.
- 7. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 236-os autóbusz, valamint az 50-es villamos az Üllői úton közlekednek (megálló ~850 m-re).
- 8. Általános értékcsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan rendezetlen, gazos, bozotos, nincs elkerítve.
 - Az ingatlan közvetlenül a munkahelyi terület (valaha itt voltak a pakurataavak), valamint magas frekvenciájú telefon erősítőtorony szomszédságában helyezkedik el.

- Az ingatlan fölött ugyan nincs légifolyosó, a légi forgalom miatt magas a zajszenyezés.
- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, a környezet infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő, villamos és buszmegálló ~ 850 m-re.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló, az utcában az alapközművek megtalálhatóak.
- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.

10. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Jellemzői, közműellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár (Ft/m ²)
Kosztolányi Dezső utca	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany telken belül, csatorna az utcában. Osztatlan közös tulajdon, ügyvédi megosztással, ~140 m ² -es ház építhető.	420	68800
Miklóstelep	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany telken belül, 35% beépíthetőség. Az utcáról külön kapun keresztül közelíthető meg, van rajta egy lakható épület hozzáépült garázzsal.	440	65700
Ganz-kertváros	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 14 m utcafront, 2 épület építhető rá. Van rajta egy bontandó 40 m ² -es melléképület.	1075	68800
Ganz-kertváros	lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 19 m utcafront, 2 épület építhető rá.	750-1075	76200
Liptáktelep	L4-XVIII/AT-E	Víz, gáz, villany telken belül, csatorna az utcában, 35% beépíthetőség, 19,31	694	66100

		m utcafront, 2 lakásos épület vagy ikerház építhető rá. Van rajta egy bontandó 40 m ² -es melléképület.		
				345600
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:	69.100 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 ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, közműbekötések hiányára, a munkahelyi övezet (a korábbi pakura tavak), a rádiótelefon bázisállomás és iparvasút közelségére is.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

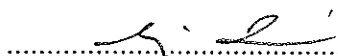
552 m² * 48.400 Ft/m² ≈ 26.717.000 Ft, azaz

Huszonhatmillió-hétszázötvenháromezer forint

11. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2022. február 10.

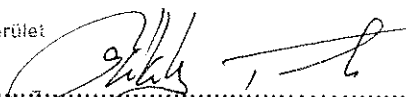


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
Budapest, Baross utca 13.
Tel: 290-3166



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: 80 00004/63102/2022

2022.02.04

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 157733/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	aléstartály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	---------------------	-----------------------------------

. Kivett beépítetlen terület	0	552	0,00		
------------------------------	---	-----	------	--	--

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56518/2/2019/19.02.13

jogcím: csere 159780/1994/1994.07.14

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56518/2/2019/19.02.13

- a T-100356 számú változási vázrajz alapján a Budapest XVIII. kerület 157733 hrsz-ú ingatlan megosztva 157733/1-157733/2 hrsz-ú ingatlanokra.

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

-13-



100m

14-

II

- utca

K-BK2-XVIII

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

M-XVIII/1

KL-KT-XVIII/KKK

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

Vág utca

Vág utca

Krasznahorka utca

Ersekujvár utca

Zsiva utca

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/NT-E-Z	400 m ²	Zárt sorú	35 %	25 %	6,0 m	7,5 m	50 %	0,7 m ² /m ²

43. § L4-XVIII/NT-V és L4-XVIII/NT-VI építési övezet¹⁸¹

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

(2)¹⁸²

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű 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)¹⁸³ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁸⁴ A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)^{185, 186} 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/NT-V	800 m ²	Zárt sorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² /m ²
L4-XVIII/NT-VI	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² /m ²

*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)¹⁸⁷

44. §¹⁸⁸ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹⁸⁹ 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)¹⁹⁰ Az építési hely meghatározása:

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

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

¹⁸³ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

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

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

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

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

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

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

¹⁹⁰ 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)¹⁹¹ Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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)¹⁹² 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 ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

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

(7)¹⁹³ A (6) bekezdés szerinti * kitévővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek 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)¹⁹⁴ 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)¹⁹⁵ 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-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹⁹⁶ 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 telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló /ikres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹⁹⁷ 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.

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

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

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

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

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

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

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

Budapest XVIII. ker. Krasznahorka u. 157733/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2022. február 10.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Krasznahorka u.157733/2
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2022.02.04-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Művelési ág: kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 157733/2
 - Az ingatlan területe: 553 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
 - Teher: A T-100356 számú változási vázrajz alapján a Budapest XVIII. kerület 157733 hrsz-ú ingatlan megosztva 1577331-157733/2 hrsz-ú ingatlanokra.
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Szemeretelepen, a Krasznahorka u. végén elhelyezkedő 553 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értébecslése.
4. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés 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 Krasznahorka utcában megtalálhatóak:

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

A vizsgált ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, az iparvasút, a Lőrinci temető, valamint munkahelyi övezet szomszédságában helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 236-os autóbusz, valamint az 50-es villamos az Üllői úton közlekednek (megálló ~850 m-re).
8. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan rendezetlen, gazos, bozótos, nincs elkerítve.
 - Az ingatlan közvetlenül a munkahelyi terület (valaha itt voltak a pakuratavak), valamint magas frekvenciájú telefon erősítőtorony szomszédságában helyezkedik el.

- Az ingatlan fölött ugyan nincs légifolyosó, a légi forgalom miatt magas a zajszennyezés.
- Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, a környezet infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő, villamos és buszmegálló ~ 850 m-re.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló, az utcában az alapközművek megtalálhatóak.
- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.

10. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Jellemzői, közműellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár (Ft/m ²)
Kosztolányi Dezső utca	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany telken belül, csatorna az utcában. Osztatlan közös tulajdon, ügyvédi megosztással, ~140 m ² -es ház építhető.	420	68800
Miklóstelep	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany telken belül, 35% beépíthetőség. Az utcáról külön kapun keresztül közelíthető meg, van rajta egy lakható épület hozzáépült garázzsal.	440	65700
Ganz-kertváros	lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 14 m utcafront, 2 épület építhető rá. Van rajta egy bontandó 40 m ² -es melléképület.	1075	68800
Ganz-kertváros	lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 19 m utcafront, 2 épület építhető rá.	750-1075	76200
Liptáktelep	L4-XVIII/AT-E	Víz, gáz, villany telken belül, csatorna az utcában, 35% beépíthetőség, 19,31	694	66100

		m utcafront, 2 lakásos épület vagy ikerház építhető rá. Van rajta egy bontandó 40 m ² -es melléképület.		
				345600
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				69.100 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 ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, közműbekötések hiányára, a munkahelyi övezet (a korábbi pakura tavak), a rádiótelefon bázisállomás és iparvasút közelségére is.

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:
553 m² * 48.400 Ft/m² ≈ 26.765.000 Ft, azaz
Huszonhatmillió-hétszázhatvanötezer forint**

11. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

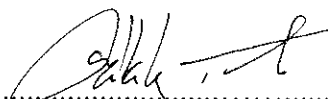
Budapest, 2022. február 10.



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

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross út 7.
Tel: 290-3155
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: 8000004/63109/2022

2022.02.04

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 157733/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóérték adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	--

Kivett beépítetlen terület

0

553

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56518/2/2019/19.02.13

jogcím: csere 159780/1994/1994.07.14

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56518/2/2019/19.02.13

- a T-100356 számú változási vázrajz alapján a Budapest XVIII. kerület 157733 hrsz-ú ingatlan megosztva 157733/1-157733/2 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

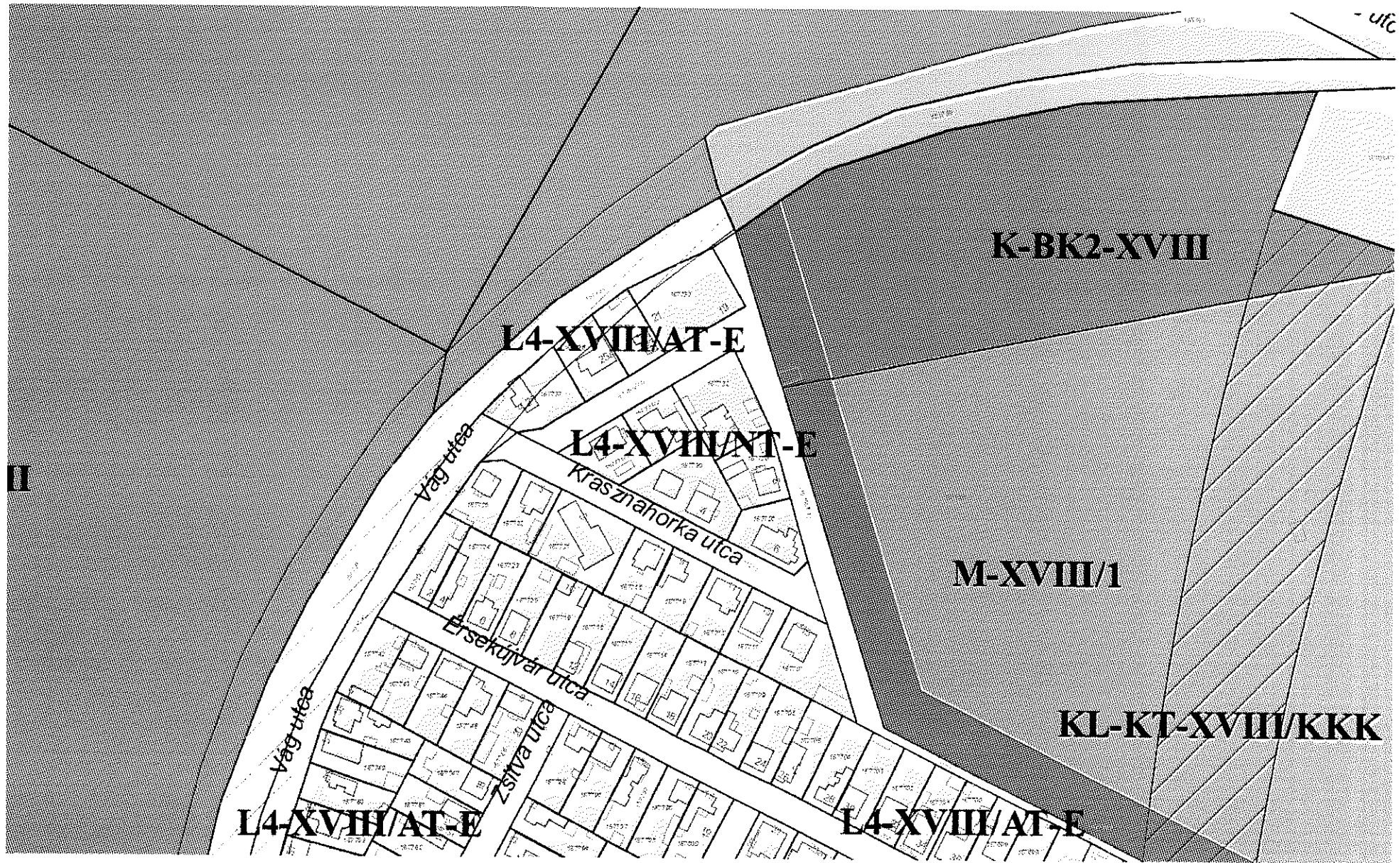
Nem hiteles tulajdoni lap

—55—



157706

24



L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

K-BK2-XVIII

M-XVIII/1

KL-KT-XVIII/KKK

L4-XVIII/AT-E

II

- utca

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/NT-E-Z	400 m ²	Zártosorú	35 %	25 %	6,0 m	7,5 m	50 %	0,7 m ² / m ²

43. § L4-XVIII/NT-V és L4-XVIII/NT-VI építési övezet¹⁸¹

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

(2)¹⁸²

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű 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 főút vonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4)¹⁸³ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁸⁴ A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)^{185, 186} 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/NT-V	800 m ²	Zártosorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² / m ²
L4-XVIII/NT-VI	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² / m ²

*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)¹⁸⁷

44. §¹⁸⁸ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹⁸⁹ 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)¹⁹⁰ Az építési hely meghatározása:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁹⁰ 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)¹⁹¹ Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti 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)¹⁹² 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/AT-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

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

(7)¹⁹³ A (6) bekezdés szerinti * kitévővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek 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)¹⁹⁴ 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)¹⁹⁵ 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/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹⁹⁶ 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 telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló /kres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹⁹⁷ 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.

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

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

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

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

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

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

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