

72/2012

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Javaslat a Csömöri út 17. szám alatti ingatlan értékesítésére

**Készült a 2012. április 4. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 37/2010. (XII. 8.) határozatában úgy döntött, hogy a Budapest XVI. kerület, Csömöri út 17. szám, 110956 hrsz alatt felvett, öt albetétből álló, Önkormányzat tulajdonában álló, társasházi ingatlant nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás keretében értékesíti.

A Bizottság a lakások forgalmi értékét mindösszesen 27.090.000,- Ft-ban (Áfa mentes) határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. (1. számú melléklet)

Az ingatlan több alkalommal került meghirdetésre, sikertelenül. Időközben az épület életveszélyessé, lakhatatlanná vált, hajléktalanok költöztek be, az épületet le kellett bontani. A bontás megtörtént.

A beépítetlen terület nagysága 1153 m<sup>2</sup>, övezeti besorolása L4-XVI/SZ3 (Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület) (2. számú melléklet)

A gáz, víz, szennyvízcsatorna az ingatlanon belül, az elektromos hálózat az utcában van.

Az üres ingatlanra elkészült az értékbecslés. Az értékbecslés szerint az ingatlan értéke: 21.300.000,- Ft. Az értékesítést 27%-os Áfa terheli. (3. számú melléklet)

Mivel az ingatlanon található lakások értékesítéséről korábban a lakáskonceptió keretén belül a Képviselő-testület 22/2012. (I. 25.) Kt határozatában döntött, szükséges a művelési ág változás miatt a határozat módosítása. (4. számú melléklet)

A Hunyadvár utca 26. szám alatti ingatlanon, az alagsorban 3 db önkormányzati lakás található. A lakáskonceptióban tévesen 2 alagsori lakás értékesítéséről döntött a Képviselő-testület. Mivel a 22/2012. (I. 25.) Kt. határozat módosításra kerül, célszerű egyidőben a Hunyadvár utca 26. számú épületre is pontosítani.

A beépítetlen ingatlanok esetében az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet

*13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve egyéb módon történő hasznosítására (kivéve a bérbe vagy használatba adást) és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:*

*ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján,*

*18. § (1) A forgalomképes vagyon hasznosítása:*

*a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:*

- aa) forgalomképes ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj felett,
- ab) az 5. § (2) bekezdésében meghatározott forgalomképes egyéb vagyon, valamint az 5. § (3) bekezdésében meghatározott, ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,
- ac) 3 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése
- b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:
- ba) az 5. § (1) bekezdésébe tartozó forgalomképes ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítése, használatba adása, bérbeadása) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj alatt,

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok.

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény

39. § (1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben dönteni szíveskedjen!

**Határozati javaslat** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2012. (I. 25.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja.

**I:**

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2010- 2014. közötti időszakban az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat **jelöli ki** elidegenítésre:

1. Akácfa u. 25.
2. Árpád u. 29.
3. Baross G. u. 3.
4. Baross G u. 24.
5. Batsányi u. 1.
6. Budapesti u. 44.
7. Csömöri u. 70.
8. Hunyadvár u. 26. 3 alagsori albetét
9. Imre u. 3.
10. Kézbesítő u. 14.
11. Kézbesítő u. 26
12. Margit 28.
13. Mária u. 94.
14. Nagyvázsöny u. 19.
15. Petúnia u. 10.
16. Pilóta u. 19.
17. Pilóta u. 37.
18. Rajka u. 6.
19. Rákóczi u. 81.
20. Rákosi út 99-101.
21. Rákosi u. 37.
22. Rákosi u. 42.
23. Rózsa u. 24.
24. Sashalmi sétány 28.
25. Szabadföld u. 64.
26. Szabadföld 69.
27. Szent István u. 42.
28. Szent Korona u. 9-11.
29. Vámosgyörk u. 60.
30. Bácskai u. 38.
31. Benő u. 2.
32. Huszár u. 22.
33. Májusfa 3.
34. Lombos u. 45.
35. Margit u. 130.
36. Mészáros u. 38.
37. Vidámvásár u.71.
38. Rózsa u. 59. vagy Szatmári u. 12.
39. Vidámvásár 6.
40. Bajcsy Zsilinszky tér 1-3.
41. Csömöri út 150.
42. Hunyadi u. 27.

- 43. Iharfa u. 16.
- 44. Körvasútsor 16.
- 45. Vámosgyörk u. 43.
- 46. Gondnok u. 23. A ép. 1.
- 47. Gondnok u. 23. A ép. 2.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.

Határidő: 2014. december 31.  
Felelős: Kovács Péter polgármester”

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéshozót tájékoztassa a Képviselő-testület határozatáról annak érdekében, hogy az elidegenítési folyamat meginduljon.

Határidő: 2012. április 20.  
Felelős: Kovács Péter polgármester  
 (szavazás egyszerű szótöbbséget igényel)


**Határozati javaslat II:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Csömöri út 17. szám, 110956 hrsz-ú beépítetlen területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 21.300.000,- Ft+Áfa, azaz bruttó 27.051.000,- Ft-ban határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

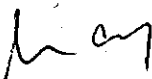

Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2012. december 31.  
Felelős: Kovács Péter polgármester  
 (szavazás egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2012. március 26.

  
 Dr. Csomor Ervin  
 alpolgármester

Láttam:

  
 Ancsin László  
 jegyző 

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 37/2010. (XII. 8.) GPB határozat
2. KVSZ kivonat, helyszínrajz, tulajdoni lap
3. Értékbecslés
4. 22/2011. (I. 25.) Kt. határozat

**Az előterjesztést a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tárgyalja.**

1. sz. melléklet

## KIVONAT

a 2010. december 8-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 2. számú ülésén készült  
jegyzőkönyvből

**NAPIREND: 20.** Javaslat a pályázati eljárás során értékesítendő Budapest XVI. kerület,  
Csömöri út 17. szám alatti ingatlan kikiáltási árának csökkentésére  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester  
Előadó: Szatmáry Kristóf a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

### HATÁROZAT:

#### 37/2010. (XII.8.) GPB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági  
és Pénzügyi Bizottsága a Budapest, XVI. kerület, Csömöri út 17. sz. alatti, 110956  
hrsz. alatt felvett, öt albetétből álló társasházi ingatlant nyilvános, egyfordulós  
pályázati eljárás keretében értékesíti.

A Bizottság a lakás forgalmi értékét 27.090.000 Ft-ban (áfa-mentes) határozza  
meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2010. december 15. a pályázati felhívás kiírására.

Felelős: Szatmáry Kristóf a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

( 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

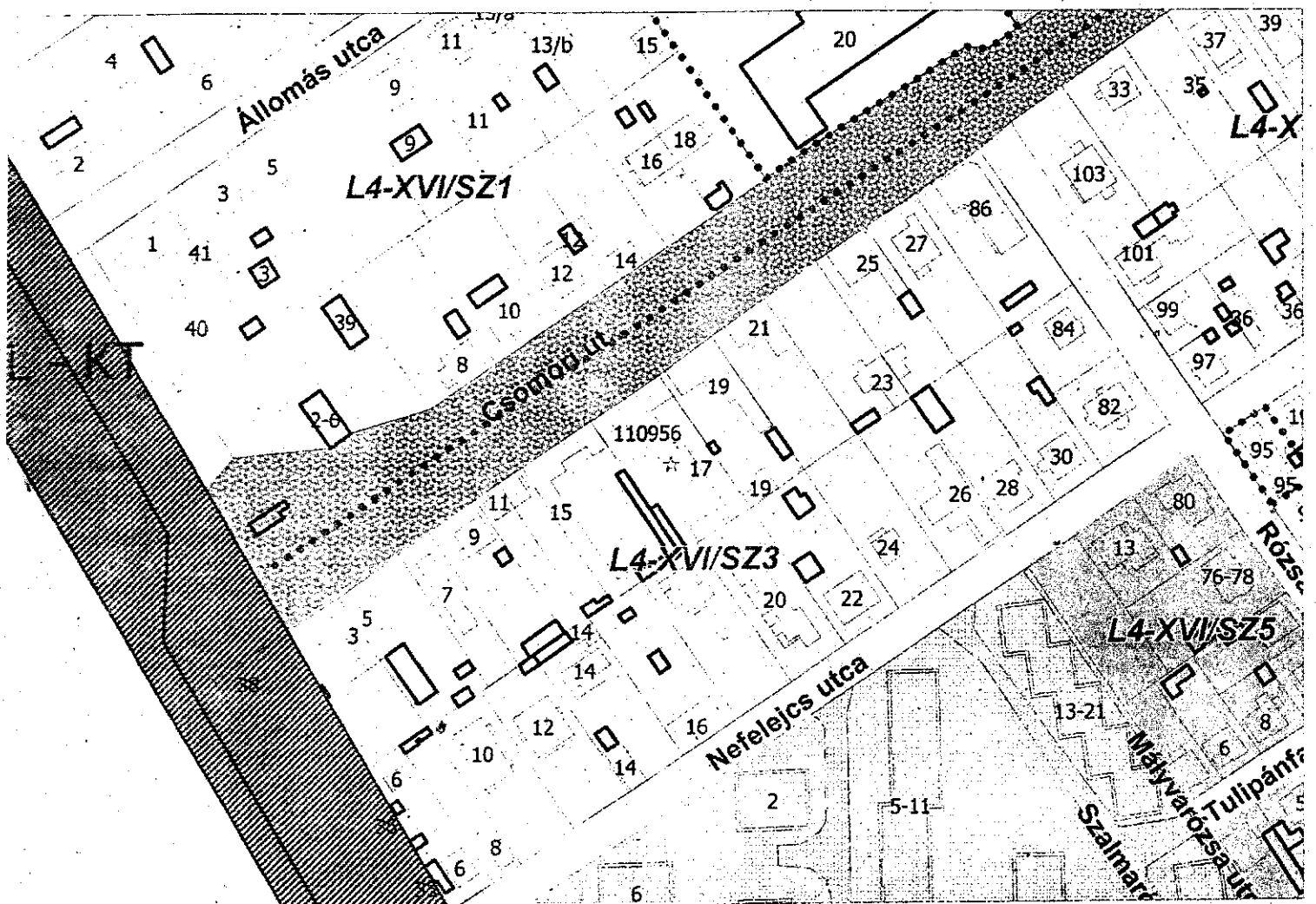
Szatmáry Kristóf sk.  
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

*Dr. Hajducsek - Láposi Enikő*  
Dr. Hajducsek - Láposi Enikő  
Gazdálkodási Ügyosztályvezető  
Budapest, 2010.12.10.



2. sz. melléklet



• **Általános rendelkezések**

- o 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról
- o 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről
- o 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- o 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről
- o 54/1993. (1994.II. 1.) Főv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

**L4-XVI/SZ3**

**Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

**32. § (1)** Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2)<sup>[1]</sup>

Hatályon kívül helyezve.

(3) A kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m, saroktelek esetében 20,0 m.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el. \*

(5)<sup>[2]</sup> Az építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi, szolgáltató célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

(6) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 5. sz. táblázat határozza meg.

5. számú táblázat<sup>[3]</sup>

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L4-XVI/SZ3	800	szabadonálló	25	3,2	6	60	35	0,7

<sup>[1]</sup> Hatályon kívül helyezte: 1/2005. (II. 11.) Ör. 31. § (1)

<sup>[2]</sup> Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 31. § (2)

<sup>[3]</sup> Módosította: 31/2006. (IX. 29.) Ör. 5. §



## INGATLANPIACI ÉRTÉKBECSLÉS



**1161 Bp. XVI. Csömöri út 17. Tulajdoni Lapon hrsz.: 110956**

**Megbízó: Bp. XVI. ker. Önkormányzat  
1163 Bp. Havashalom u. 43.**

### **Ingatlanpiaci érték megállapítása**

**Megbízás :** A 1161 Budapest XVI. Csömöri út 17. sz . alatti címen,  
a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 110956 található önkormányzati  
építési telek ingatlanpiaci értékbecslésére

**Megbízás időpontja :** 2012. március 8.

**Megbízó :** A Budapest XVI. kerületi Önkormányzat

**Megbízott :** KVS Gold Kft 2173. Budapest, Kartal Császár u. 167.

**Az ingatlan jogállása :** Az ingatlan 1/1 tulajdonosa a Bp. XVI. ker. Önkormányzat

**Megbízás mellé adott dokumentációk :** Tulajdoni Lap, Térképmásolat , Építési  
övezeti besorolás térképe és indoklása

**Megbízással együtt kapott szóbeli információk :** A Tulajdoni Lapon még szereplő  
Társasház ingatlan teljes bontásra került, így a telek beépítetlen.

**Külső információk :** A vizsgált ingatlan közvetlen szomszédjától

**Általános rendelkezések :** Az ingatlanra vonatkozó jogok és kötelezettségek  
a tulajdonost, a Bp. XVI. ker. Önkormányzatot illeti

**Helyszíni szemle :** 2012. március 8-án környezet bejárása, tájékozódás, fotók készítése

**Az értékelés aktuális módszertana :** Az általánosan és elsődlegesen használható  
hasonlító meghatározás, a jelen vizsgálat esetében csak az  
erős korrekciók után volt lehetséges, az ingatlan kedvezőtlen  
fekvése ( a felüljáró közelsége) miatt.

**Egyéb, figyelembe vett körülmény :** A vizsgált ingatlanon a közműszolgáltatások  
a társasház bontásával egyidejűleg ki lettek kötve.

**Az ingatlanérték számszerűsítése :** nettó ár meghatározással

**Az értékelés időbeni érvényessége :** 2012. szeptember 12.

**Értékelés elkészítése :** 2012. március 12.

## ÉRTÉKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Az 1161. Bp. XVI. ker. Csömöri u. 17. alatti, 1153 m<sup>2</sup> területű,  
a Tulajdoni Lap szerinti hrsz.: 110956 –n található telek ingatlan  
(a Bp. XVI. Önkormányzat 1/1 tulajdoni bejegyzéssel) értékbecslése.

Megjegyzés : /Összehasonlító értékelési módszer szerint, a korrekciós  
tényezők ármódosító hatását figyelembe véve alakítottam  
ki a megközelítő ingatlanpiaci árat/

A jelen megbízás, a megbízó Önkormányzat szándékának figyelembe  
vételével és a jelenlegi ingatlanpiaci helyzet szerint teljesült.

nettó értéken összesen :

**21,300.000 Ft**

( azaz Huszonegy millió - háromszázezer forint )

Budapest, 2012. március 12.

Bene Kálmán Bertalan  
ingatlan szakértő

**KVS GOLD Kft.**  
2173 KARTAL Császár u. 167.  
adatszám: 22081089-2-13  
e-mail: kushan@freemall.hu

# Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Köroeti Földhivatal  
Budapest, XIV. Bonyák tér 5. 1590 Pf. 101

Idősz:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/74263/2011

2011.06.09

Szektor : 96

BUDAPEST XVI. KER.

Belterület 110956 helyrajzi szám

1161. BUDAPEST XVI. KER. Csömöri út 17.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	előzetes	szek.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	h. m2	é. fill.	ter. oszt.
				h. m2

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1153

0.00

1. bejegyző határozat: 62547/1/1997/97.03.03

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek berendezések és helyiségek.

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62547/1/1997/97.03.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 110956/A/1-6 hrsz-u ingatlanok különlapjai tartalmazzák.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

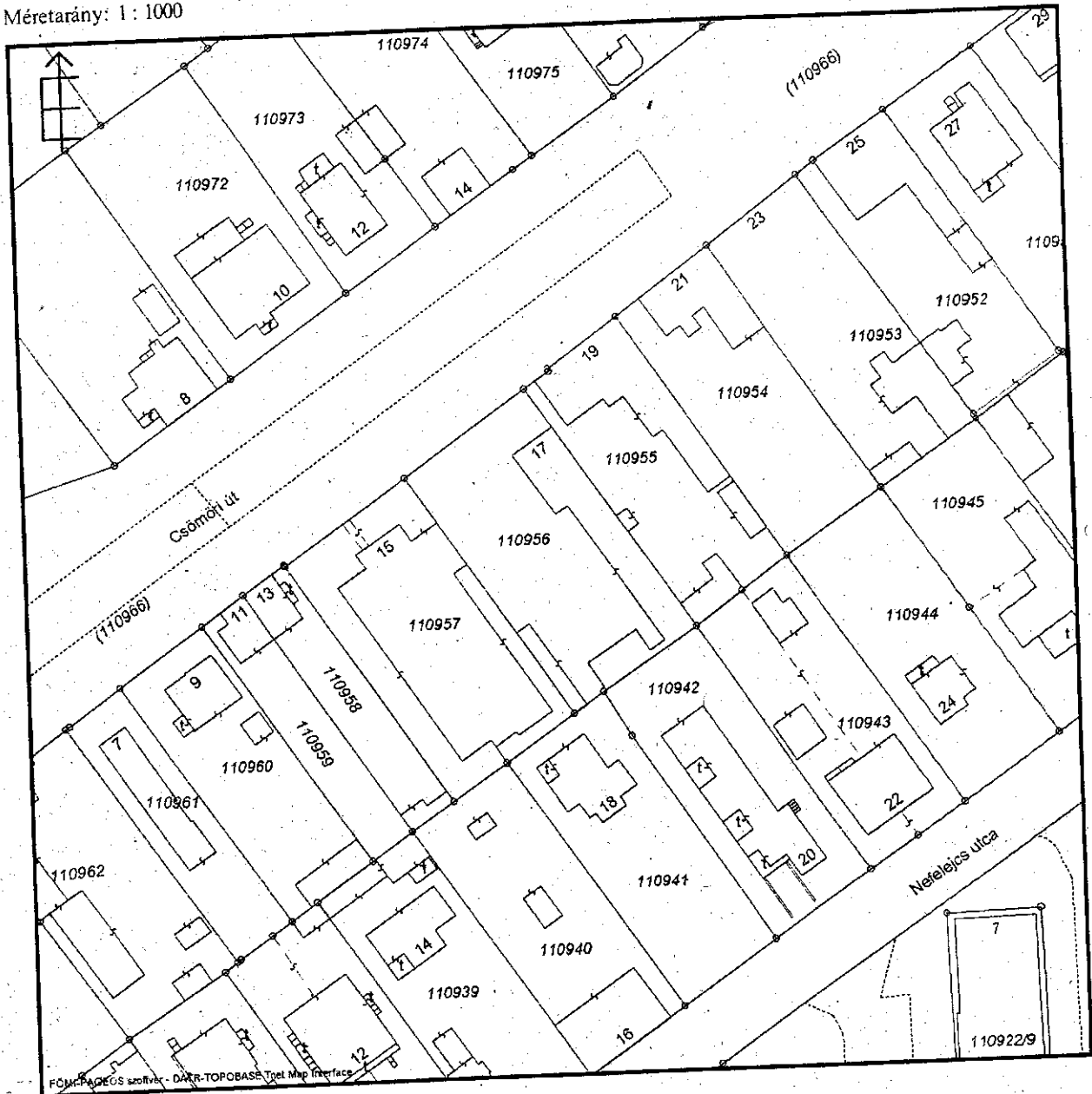
Budapesti 2.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

## Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/1251/2011

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 110956

Méretarány: 1 : 1000



2011.06.16 10:37:31

## A vizsgált ingatlan elhelyezkedése a kerületen belül



## **AZ INGATLANPIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS ÖSSZEHAISONLÍTÓ MÓDSZERÉNEK ISMERTETÉSE**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek és az ingatlanpiacon újonnan megjelent kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, valamint az előző időszakokban becsült ingatlanok összehasonlításával végeztem.

Az ingatlanpiacon található, összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem el, amely területi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során nem vettem figyelembe.
2. Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertem és ezeket egyenként a vizsgált ingatlanhoz hozzámértem. Csak azonos értékformákat és csak azonos - a Tulajdoni Lapokon szereplő - jogokat ( pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog , szolgalmi jog, stb.) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztam.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból határoztam meg az alapértéket. Ezt az alapértéket, fajlagos értéket, négyzetméterre vetítve alkalmaztam.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők, korrekciók figyelembe vételével történt, különös tekintettel a műszaki állapotra.
5. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként, (kerekítve) állapítottam meg.

## FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelő neve:	KVS GOLD Kft. 2173. Kartal, Császár u. 167.
Értékelés forduló napja:	2012. szeptember 12..
A vizsgálat célja:	piaci értékének meghatározása
Értékelés napja:	2012. március 12.

## ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT :

Az ingatlan helyrajzi száma: 110956

Az ingatlan címe:	1161. Bp, XVI.-ker. Csömöri út 17.
Az ingatlan megnevezése:	építési telek (Tulajdoni Lapon lakóház-udvar)
A vizsgált ingatlan hasznosítási formája:	a telek beépítetlen építési terület, a társasház bontása után
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	a telek önkormányzati tulajdon
Értékelendő ingatlan területe:	Tulajdoni Lap szerint 1153 m2
Tulajdoni hányad :	1/1 tulajdonos a Bp. XVI. ker. Önkormányzat
A telek ingatlan jellemzői:	A telekingatlan frontoldalával szemben felüljáró Jó megközelítési és forgalmi lehetőségek A teljes közművesítése az utcafrontról megoldható A közlekedési lehetőségei jók, intézmények közel. A kerített telek, elhagyatott, gondozatlan, a bontás utáni állapotokat tükrözi Az ingatlanpiaci lehetőségei jelenleg kedvezőtlenek

**A telek egyeztetett ( végső) ingatlanpiaci értéke: 21.300.000,- Ft.**

**Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége:**

Könnyen	Átlagos	Problematicus	Nehéz
---------	---------	---------------	-------

### Mellékletek:

1. Tulajdoni Lap	X
2. Térképmásolat	X
3. Település térkép	X
4. Fotók	X
5. Építési övezeti besorolás	X



- 2 -

## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe: 1161 Budapest, XVI.- ker. Csömöri út 17.. Hrsz.: 110956

Esetleges széljegyzet(ek) tartalma: A Tulajdoni Lapon még szerepel a Társasház bejegyzés, de a bontás miatt a Bejegyző határozat I/1 és II/4 tárgyalanná vált

Az ingatlan jogállása : A telek a Bp. XVI. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdona

<u>Telek területe:</u>	1153 m <sup>2</sup>
<u>Telek alakja, formája:</u>	szabályos téglalap alakú terület
<u>A telek határai, kerítettsége:</u>	a telek körben kerített
<u>Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:</u>	jó településrészen, Ny- K irányában tájolt
<u>Domborzati és lejtési viszonyok:</u>	sík felszínű
<u>A terület beépítettsége, nyitottsága:</u>	a terület beépítetlen, részben nyitott
<u>Az ingatlanon jelenleg található:</u>	rendezetlen növényzet, kevés fa
<u>A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:</u>	családi házak
<u>Településen belüli elhelyezkedése:</u>	a kerület Rákosszentmihályi településrészen
<u>Megközelíthetősége:</u>	szilárd burkolattal ellátott úton
<u>Közlekedési eszközök:</u>	gépkocsival , autóbusszal
<u>Közművekkel való ellátottsága:</u>	a közművekből csak a gáz és a víz van a telken, villany lekötve
<u>Bejegyzett, szolgalmi használat :</u>	bejegyzés nincs
<u>A hasznosítás jelenlegi formája</u>	jelenleg hasznosítás nélküli üres építési telek
<u>Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:</u>	családi háznak, vagy vállalkozásnak még inkább

Az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló tényezők:

A társasház bontása után egy L4-XVI/SZ3 övezetbe tartozó építési telek

25%-os, max. négy lakásos beépítési lehetőséggel

Jó forgalmi helyen lévő ingatlan, így vállalkozásra is alkalmas

Családi ház esetében zavaró, értékcsökkentő a telek előtti felüljáró

Közművek részben a telken, részben az utcafrontról beköthetők

A kerület Centrumhoz közeli szélén

- 3 -

A telekingatlan részek a hasonlító közelítésű értékeléssel vizsgálva

**Piaci összehasonlító adatok : ( a hasonló kondíciókkal rendelkező kerületi telek ingatlanokról)**

Helyszín	idő	funkció	hrsz	terület m2	ár	fajlagos m2 ár
1. Akácfa u.	2011	Önk. telek	108919	1101 m2	18,6 mill.	17.000 Ft/m2
2. Vidámvásár u. 71/b	2011	Önk. telek		1101 m2	16,5 mill	15.000 Ft/m2
3. Hunyadi u.17.	2011	Önk. telek	111952	717 m2	14,2 mill	20.000 Ft/m2
4. Hunyadvár u. 80.	2011	építési telek		1840 m2	64,0 mill	35.000 Ft/m2

**Fajlagos alapár:**

**kb. 22,200 Ft/m2**

**Korrektciós tényező**

**értéke**

A telek ingatlan utcafrontja előtti felüljáró miatt	- 20 %
A telek ingatlan közműveinek lekapcsolása miatt	- 5 %
A telek közvetlen környezete és bontás utáni rendezetlensége miatt	- 5 %
A telek ingatlan elhelyezkedése a kerületen belül	+ 5 %
A telek fekvése, és forgalmi megközelíthetősége miatt	+ 5 %
A teljes korrektció mértéke	- 20 %

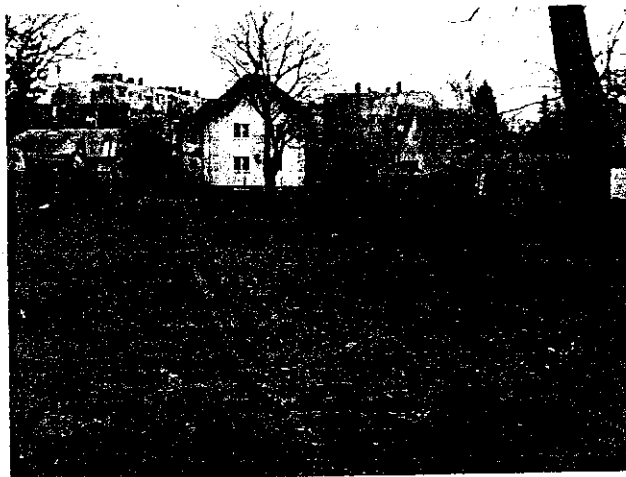
**A telekingatlan érték megállapítása a korrektció után:**

**18,500 Ft/m2**

**A vizsgált ingatlanterület becsült piaci értéke:  $18.500 \text{ Ft/m}^2 \times 1153 \text{ m}^2 = 21,332.500 \text{ Ft}$**

**Végső, becsült ingatlanérték : 21,300.000 Ft**

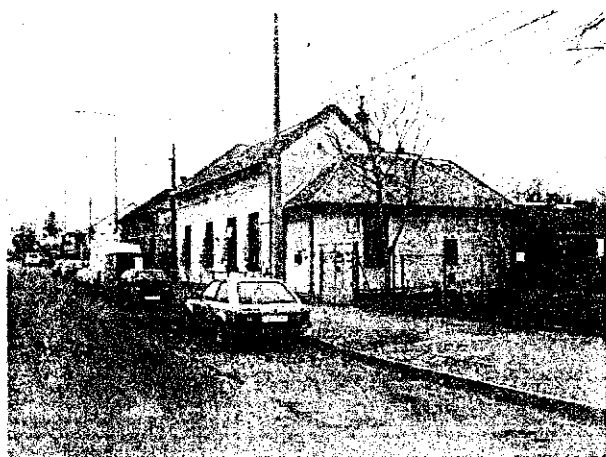
**A telekingatlanról készült képek, több nézetből**



**A telek utcafrontja a Csömöri úti felüljáró felől és az építési telek keleti irányban**

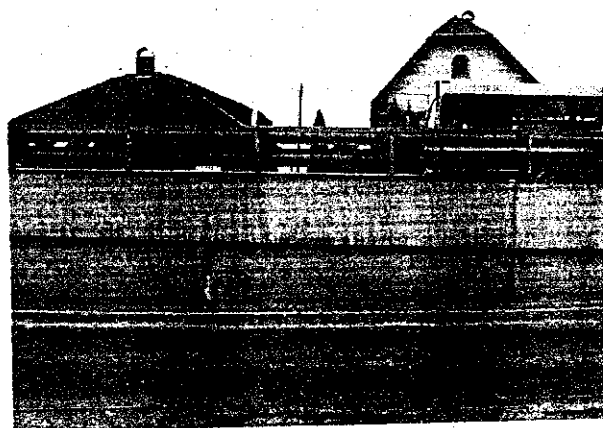
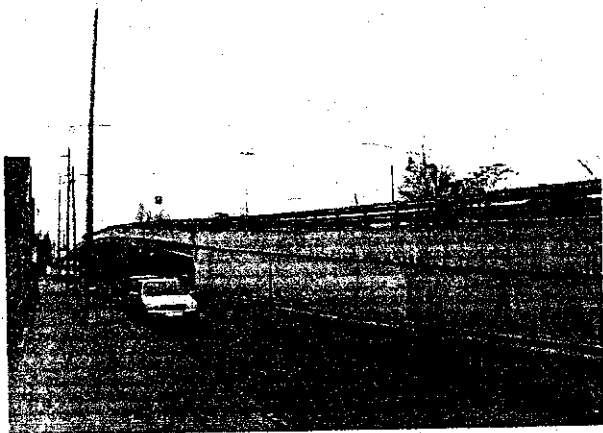


**Az utcafrontról nézve, a telek baloldali és a jobboldali szomszéd ingatlanok, a telekhatáron**

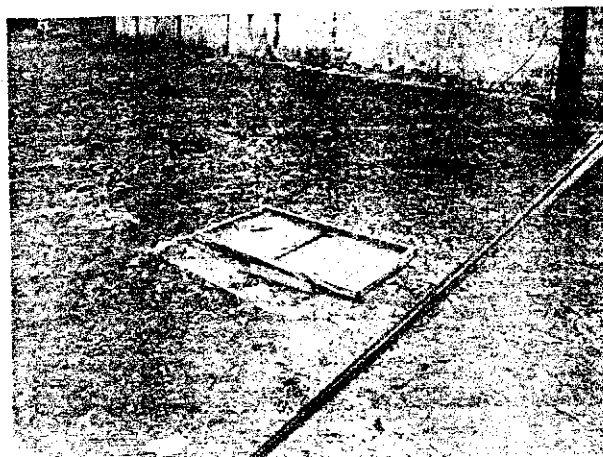


**A telek utcai kapcsolódása északi irányban és déli irányban a Csömöri úton**

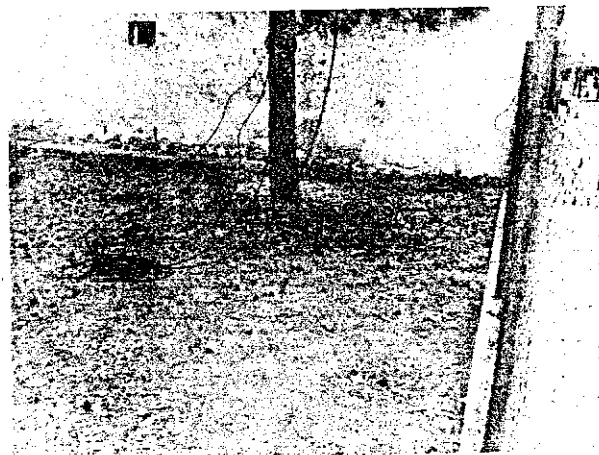
A telek közvetlen környezete, kikapcsolt közüzemi ellátottsága.



A telekkel szemben lévő Csömöri úti felüljáró déli irányban és a szemben lévő útpálya



A telek utcai oldalhatárán lévő vízóra akna és a szennyvízbekötés lefedett aknája



Az ingatlant elektromos energiával egykor ellátó villanyoszlop és a kikötött vezetékek a földön

K. sz. melléklet

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### KIVONAT

a 2012. január 25-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 1. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 7. Javaslat a 2010-2014-ig szóló lakáskonceptió módosítására  
Előterjesztő: Dr. Csomor Ervin alpolgármester

HATÁROZAT:  
22/2012. (I. 25.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 46/2011. (II. 9.) határozatát az alábbiak szerint módosítja.

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2010- 2014. közötti időszakban az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat **jelöli ki** elidegenítésre:

1. Akácfa u. 25.
2. Árpád u. 29.
3. Baross G. u. 3.
4. Baross G u. 24.
5. Batsányi u. 1.
6. Budapesti u. 44.
7. Csömöri u. 70.
8. Hunyadvár u. 26. 2 alagsori albetét
9. Imre u. 3.
10. Kézbesítő u. 14.
11. Kézbesítő u. 26
12. Margit 28.
13. Mária u. 94.
14. Nagyvázsony u. 19.
15. Petúnia u. 10.
16. Pilóta u. 19.
17. Pilóta u. 37.
18. Rajka u. 6.
19. Rákóczi u. 81.
20. Rákosi út 99-101.
21. Rákosi u. 37.
22. Rákosi u. 42.
23. Rózsa u. 24.
24. Sashalmi sétány 28.
25. Szabadszomszéd u. 64.
26. Szabadszomszéd 69.
27. Szent István u. 42.
28. Szent Korona u. 9-11.
29. Vámosgyörk u. 60.
30. Bácskai u. 38.

31. Benő u. 2.
32. Csömöri u. 17.
33. Huszár u. 22.
34. Májusfa 3.
35. Lombos u. 45.
36. Margit u. 130.
37. Mészáros u. 38.
38. Vidámvásár u. 71.
39. Rózsa u. 59 vagy  
Szatmári u. 12
40. Vidámvásár 6.
41. Bajcsy Zsilinszky tér 1-3.
42. Csömöri út 150.
43. Hunyadi u. 27.
44. Iharfa u. 16.
45. Körvasútsor 16.
46. Vámosgyörk u. 43.
47. Gondnok u. 23. A ép. 1.
48. Gondnok u. 23. A ép. 2.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.

Határidő: 2014. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester”

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéshozót tájékoztassa a Képviselő-testület határozatáról annak érdekében, hogy az elidegenítési folyamat meginduljon.

Határidő: 2012. február 10.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(14 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

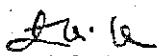
-----

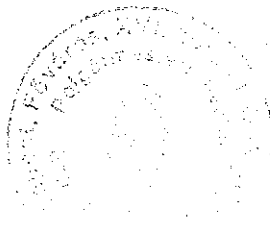
kmf.

**Ancsin László sk.**  
jegyző

**Kovács Péter sk.**  
polgármester

A kivonat hitelül:

  
**Zseni Gabriella**  
Szervezési Ügyosztályvezető  
Budapest, 2012. január 27.



# ELŐZETES KIVONAT

72/2012

a 2012. április 3-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 5. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

**NAPIREND:** 6. Javaslát a Csömöri út 17. szám alatti ingatlan értékesítésére

Előterjesztő: Dr. Csomor Ervin alpolgármester

Előadó: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

## HATÁROZAT:

### 163/2012. (IV. 3.) GPB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2012. (I. 25.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja.

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2010- 2014. közötti időszakban az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat **jelöli ki** elidegenítésre:

1. Akácfa u. 25.
2. Árpád u. 29.
3. Baross G. u. 3.
4. Baross G u. 24.
5. Batsányi u. 1.
6. Budapesti u. 44.
7. Csömöri u. 70.
8. Hunyadvár u. 26. 3 alagsori albetét
9. Imre u. 3.
10. Kézbesítő u. 14.
11. Kézbesítő u. 26
12. Margit 28.
13. Mária u. 94.
14. Nagyvázsony u. 19.
15. Petúnia u. 10.
16. Pilóta u. 19.
17. Pilóta u. 37.
18. Rajka u. 6.
19. Rákóczi u. 81.
20. Rákosi út 99-101.
21. Rákosi u. 37.
22. Rákosi u. 42.
23. Rózsa u. 24.
24. Sashalmi sétány 28.
25. Szabadföld u. 64.
26. Szabadföld 69.
27. Szent István u. 42.
28. Szent Korona u. 9-11.
29. Vámosgyörk u. 60.
30. Bácskai u. 38.
31. Benő u. 2.
32. Huszár u. 22.
33. Májusfa 3.

- 34. Lombos u. 45.
- 35. Margit u. 130.
- 36. Mészáros u. 38.
- 37. Vidámvásár u. 71.
- 38. Rózsa u. 59. vagy Szatmári u. 12.
- 39. Vidámvásár 6.
- 40. Bajcsy Zsilinszky tér 1-3.
- 41. Csömöri út 150.
- 42. Hunyadi u. 27.
- 43. Iharfa u. 16.
- 44. Körvasútsor 16.
- 45. Vámosgyörk u. 43.
- 46. Gondnok u. 23. A ép. 1.
- 47. Gondnok u. 23. A ép. 2.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.”

Határidő: 2014. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester”

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéshozót tájékoztassa a Képviselő-testület határozatáról annak érdekében, hogy az elidegenítési folyamat meginduljon.”

Határidő: 2012. április 4. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke  
(4 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

## HATÁROZAT:

### 164/2012. (IV. 3.) GPB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Csömöri út 17. szám, 110956 hrsz-ú beépítetlen területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 21.300.000,- Ft+Áfa, azaz bruttó 27.051.000,- Ft-ban határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.”

Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2012. április 4. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke  
(4 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

Szatmáry László sk.  
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Dr. Hajducsek-Láposi Enikő  
Gazdálkodási Ügyosztályvezető  
Budapest, 2012. április 4.

