

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2018. június 20. napján tartandó képviselő-testületi ülésre!

Készítette: Dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási irodavezető

Tárgy: Javaslat a Vágás utca – Felsőmalom utca – Olló utca kereszteződésében lévő 115601/57 hrsz-ú ingatlanból 2495 m² területű ingatlan kialakítására és értékesítésére, a Vagyongazdálkodási módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Esztergom-Budapesti Főegyházmegye Katolikus Iskolai Főhatósága jelezte Önkormányzatunknak óvoda építési szándékát. Az óvoda felépítéséhez megközelítőleg 2500 m² területet szeretne vásárolni az Önkormányzattól.

A Budapest Vágás utca – Felsőmalom utca – Olló utca kereszteződésében lévő 115601/57 hrsz-ú, 7900 m² területű, kivett bölcsőde, udvar megnevezésű ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll és a vagyongazdálkodási nyilvántartás szerint korlátozottan forgalomképes. Az ingatlanon jelenleg bölcsőde üzemel.

Az Önkormányzat a BP-05/107/1150-28/2018 számon jogerős építési engedéllyel rendelkezik a bölcsőde bővítésére. (1. számú melléklet)

Az Önkormányzat tervei között szerepel, hogy a 115601/57 hrsz-ú ingatlanon óvoda épüljön.

Az előzetes felmérések szerint a 115601/57 hrsz-ú ingatlan megosztható, a jelenlegi és a várható övezeti besorolása miatt, mint intézményi területen óvoda kialakítható.

A Molnár és Tóth Kft. telekalakítási tervet készített a 115601/57 hrsz-ú ingatlan megosztására. A megosztási tervnél a földmérő figyelembe vette, hogy az Önkormányzat a bölcsődét bővíti és a kerületre vonatkozóan új szabályozás készül. A telekalakítási terv szerint a telekalakítást követően kialakul a bölcsőde megnevezésű 5405 m² nagyságú ingatlan, valamint kivett beépítetlen területként 2495 m² nagyságú ingatlan. (2. számú melléklet)

Az új KÉSZ tervezete szerint a 115601/57 hrsz-ú ingatlan Vi-2/XVI/SZ1 (intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet), ahol a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45 %, a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 1000 m².

A számítások szerint a kialakuló 5405 m² területű ingatlan esetében a bölcsőde bővítésével együtt is 45% alatti lesz a beépítettség.

Előterjesztőként javaslom a 115601/57 hrsz-ú ingatlan megosztását a telekalakítási terv szerint. Javaslom, hogy a Képviselő-testület a megosztással kialakuló 2495 m² nagyságú, kivett beépítetlen területű ingatlant minősítse üzleti vagyonná, a kialakuló bölcsőde megnevezésű, 5405 m² területű ingatlan pedig továbbra is korlátozottan forgalomképes törzsvagyon maradjon.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a 2495 m² nagyságú, intézményi övezeti besorolású ingatlant óvoda építésére, egyfordulós pályázat útján értékesítse.

A BP-05/107/1150-28/2018 számú jogerős építési engedély alapján a mellékelt útépitési tervben jól látszik, hogy az Önkormányzat a bölcsőde mellett egy közforgalom számára nyitva álló, önkormányzati tulajdonú magánút létrehozását tervezte, mely magánút mellett a telekalakítási tervezet szerint önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanrészen épülne a bölcsődéhez szükséges parkoló egy része.

A fent említett út egy része, a parkolók létesítésének vonalán túl az új tulajdonos tulajdonába kerülne, de még azt megelőzően, hogy azt az Önkormányzat megépítené.

Fentiek okán a pályázati felhívásban rögzíteni kell azt, hogy a kialakuló 2495 m² nagyságú ingatlanra út- és átjárási szolgalmat kell alapítani a bölcsőde megnevezésű ingatlan javára, tekintettel a BP-05/107/1150-28/2018 számú jogerős építési engedélyben foglaltakra ellenérték nélkül, azzal, hogy az ingatlan vételára már ezen teher ismeretében kerül megállapításra. (3. számú melléklet)

Rögzíteni kell a kiírásban azt is, hogy a pályázónak tudomásul kell vennie azt is, hogy a jövőben ezen szolgalmi jog alapján ezen a területen, az Önkormányzat saját beruházásában létesített szilárd burkolatú utat, az Önkormányzat a saját területén található ezzel a területtel szomszédos útszakasszal együtt közforgalom számára nyitva álló magánútként fogja üzemeltetni, tehát ez az új tulajdonos részéről nem zárható le.

A kialakuló 2495 m² területű ingatlanra elkészült az értékbecslés. Az értékbecslés szerint a telek forgalmi érték: nettó 54.890.000 Ft+áfa. (4. számú melléklet)

Az értékesítést Áfa terheli.

A115601/57 hrsz-ú ingatlan a XVI. kerület közigazgatási területén található ingatlanok döntő részéhez hasonlóan általános védelem alatt áll. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhitelnyilvánítás adatai szerint a 115601/57 hrsz-ú ingatlan a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerint régészeti lelőhely, amely a nyilvánításban 66780 azonosító számon szerepel.

A nyilvánítás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent, csupán a területen épület építések és az ingatlanok közművesítése során a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A 115601/57 hrsz-ú ingatlan nem áll sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, a területen nincs olyan környezetvédelmi szempontból releváns tény, mely a kialakuló telek értékesítését, beépítését korlátozná vagy akadályozná. A kialakuló telek vízbázist nagyvízi medret, parti sávot nem érint.

Az ingatlan előtt víz, villany, gáz, szennyvízcsatorna üzemel, azonban a közművezetésekre való rákötés feltételei nem ismertek. A Vágás utcában útburkolat bontási tilalom nincs.

Tekintettel arra, hogy ezen ingatlant az Önkormányzat kizárólag óvoda építésére kívánja felhasználni, ezért a pályázatot erre tekintettel kizárólag óvoda építéséhez írja ki a Képviselőtestület azzal, hogy a nyertes pályázó az ingatlant az adásvételi szerződés létrejöttétől számított 4 (négy) éven belül köteles beépíteni; amennyiben a szerződés aláírásától számítottan 5 (öt) éven belül jogerős használatbavételi engedélyt nem szerez, az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni.

Ezzel egyidejűleg javaslom, hogy a pályázati kiírásban kerüljön rögzítésre az is, hogy a megépült óvodába elsősorban a XVI. kerületben lakóhellyel rendelkező óvodások felvételét biztosítani kell a jövőbeli tulajdonosnak és az óvoda üzemeltetőjének.

Javaslom, hogy a pályázó vállalja azt is, hogy az óvodát a megépítésétől kezdve az elkészült épületet legalább 5 évig folyamatosan óvoda céljára használja.

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

8. § szerint:

(1) Egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról, - amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.

(2) Ha a vagyontárgy rendeltetési célja megváltozik és a korlátozás fenntartása az adott vagyontárgy vonatkozásában a továbbiakban nem indokolt, - amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - a Képviselő-testület a vagyontárgy forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes minősítését korlátozottan forgalomképes, vagy üzleti vagyon minősítésre rendeletének módosításával megváltoztathatja (átminősítés).

16. § (3) A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba, nonprofit társaságba, egyesületbe történő beviteléről, illetve egyéb módon történő hasznosításáról - a (4) és (10) bekezdésekben valamint a 19. §-ban és a 22. § (5)-(8) bekezdésében, valamint a 26-26/B. §-ban foglaltak kivételével - értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.

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 jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:

A rendelet-tervezet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.

A társadalmi hatások összefoglalása:

A rendelet-tervezetnek a társadalomra nincsen kimutatható hatása.

Társadalmi költségek:

A rendelet-tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

Költségvetési hatások:

A rendelet-tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

Egészségügyi hatások:

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

Környezeti hatások:

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest Vágás utca – Felsőmalom utca – Olló utca kereszteződésében lévő 115601/57 hrsz-ú, 7900 m² területű, kivett bölcsőde, udvar megnevezésű ingatlant megosztja oly módon, hogy kialakul a kivett bölcsőde megnevezésű, 5405 m² területű ingatlan, valamint kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2495 m² területű ingatlan.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, 115601/57 hrsz-ú ingatlan 2495 m² területét, az előterjesztés 2. számú mellékletében foglalt telekalakítási terv alapján üzleti vagyonná minősíti.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy gondoskodjon az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletben történő átvezetéséről.

Határidő: - a telekalakításra 2018. december 31.
- a vagyonkataszterben való átvezetésre az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követő 30 napon belül.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása minősített szótöbbséget igényel a 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés alapján)

Határozati javaslat II
:
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest Vágás utca – Felsőmalom utca – Olló utca kereszteződésében lévő 115601/57 hrsz-ú, 7900 m² területű, kivett bölcsőde, udvar megnevezésű ingatlan megosztását követően a ingatlanból kialakuló kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2495 m² területű ingatlant kizárólag óvoda építéséhez, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 54.890.000,- Ft+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A nyertes pályázó az ingatlant az adásvételi szerződés létrejöttétől számított 4 (négy) éven belül köteles beépíteni; amennyiben a szerződés aláírásától számítottan 5 (öt) éven belül jogerős használatbavételi engedélyt nem szerez, az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni.

Az önkormányzat az ingatlanra a beépítési kötelezettség teljesítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

A megépült óvodába elsősorban a XVI. kerületben lakóhellyel rendelkező óvodások felvételét biztosítania kell a jövőbeli tulajdonosnak és az óvoda üzemeltetőjének.

Pályázónak vállalni kell, hogy az épületet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított legalább 5 évig

folyamatosan óvoda céljára használja.

Felkéri a polgármestert az előterjesztés szerinti pályázati felhívás kiírására.

Határidő: a pályázati felhívás kiírására 2019. március 31.

Felelős: Kovács Péter Polgármester

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (... ..) önkormányzati rendeletét.

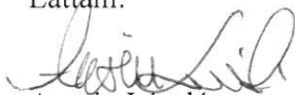
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2018. június 11.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László

jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

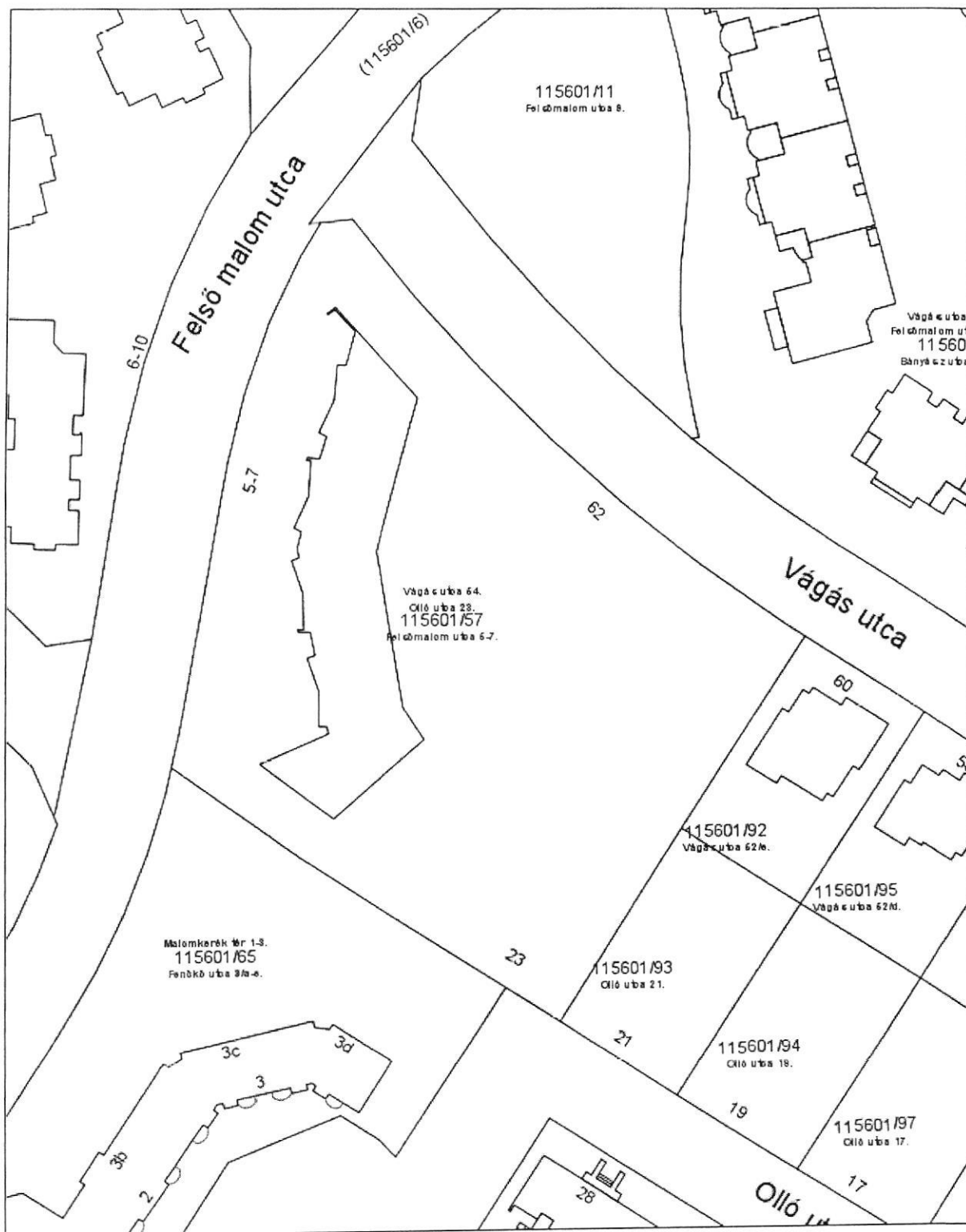
1. Minerva térkép, tulajdoni lap, óvoda bővítés tervezett helyszínrajz
2. Telekalakítási terv
3. Útépítési terv
4. Értékbecslés
5. rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Minerva Térinformatikai Rendszer
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata



Méretarány:1000



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 17.210/1/2009

Budapest, 2018 június 11

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/187510/2018

2018.06.11

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 115601/57 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Olló utca 23. "felülvizsgálat alatt"
 1164 BUDAPEST XVI.KER. Vágás utca 54. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alozttály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

- Kivett bölcsőde, udvar	0	7900	0.00	
--------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80271/1/2008/08.08.19

jogcím: ajándékozás

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST Havashalom utca 43

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 80271/1/2008/08.08.19

- a T-81929 sz. térrajz alapján a 115601/57.hrsz területe 7900 m2-re változott.

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

Munkaszám: M-127/2018

*Budapest XVI.
belterület*

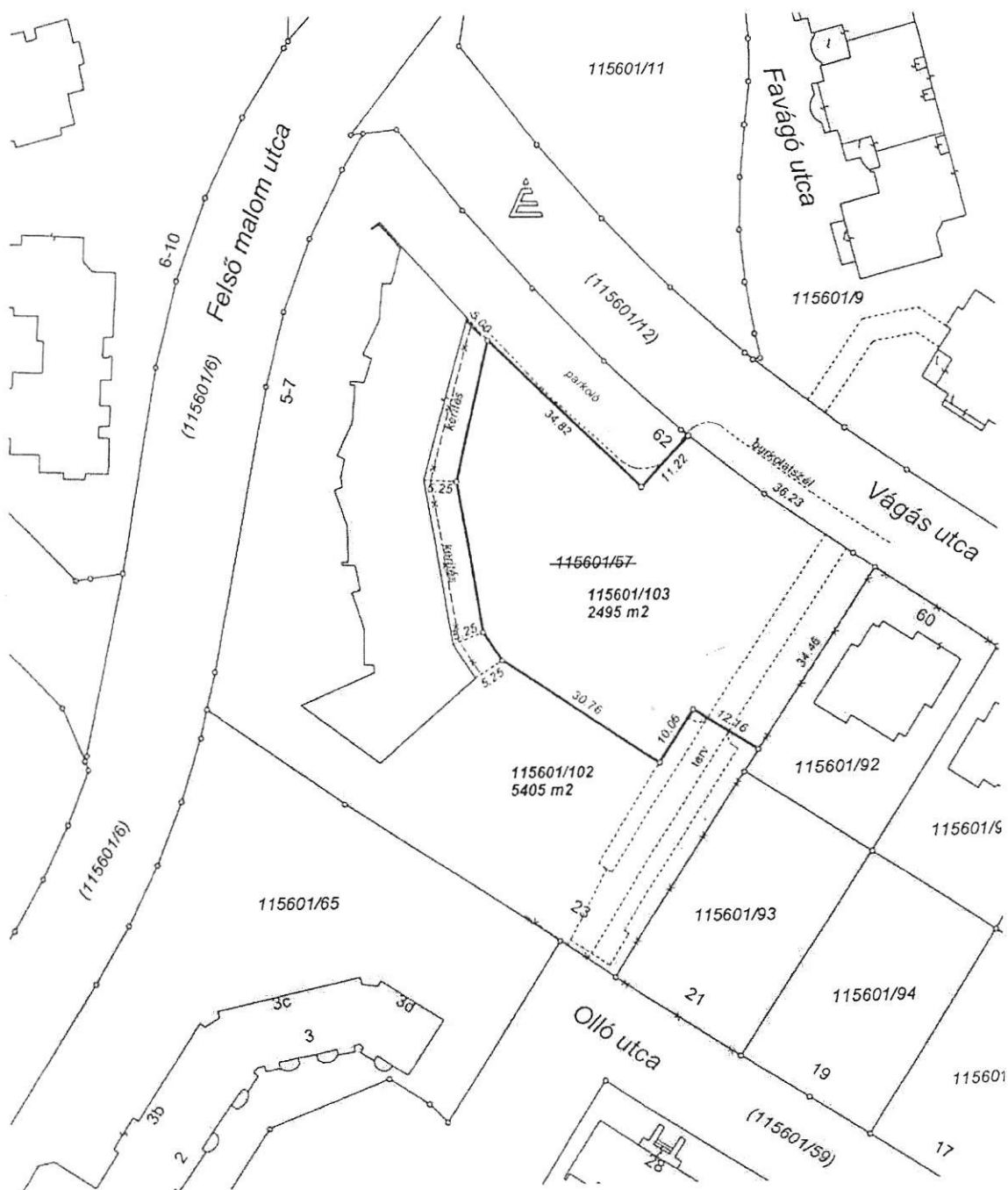
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_1480/2018

TELEKALAKÍTÁSI TERV

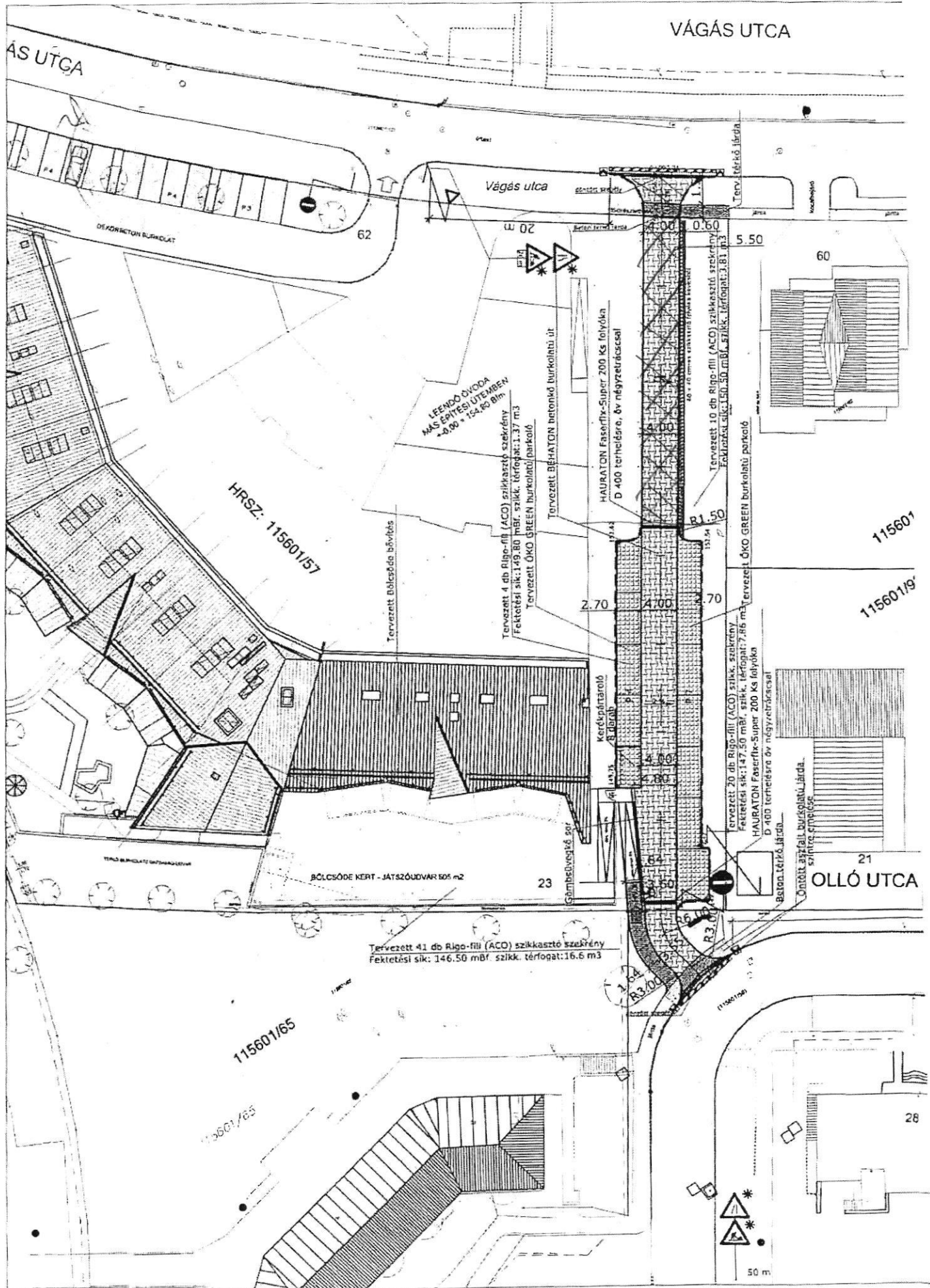
a 115601/57 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány= 1:1000

Magasság:-



Készítő: Molnár Péter
földmérő ig. száma: 3712/2009
ing.rend.szám: 1827/2003
kamarai nyt.sz.: GD-T 13-11205



M E G B Í Z Ó

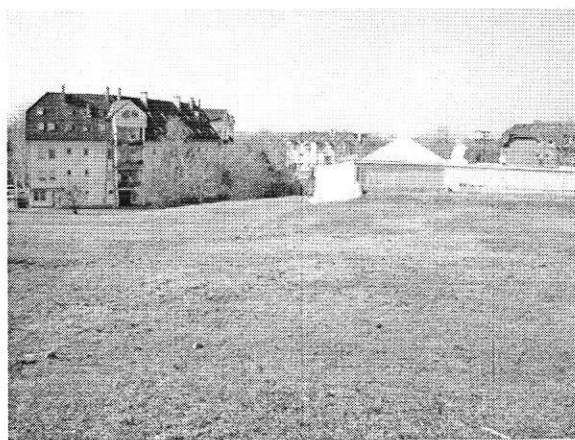
Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ó



TML DESIGN KFT.
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Beépítetlen telek

1164 Budapest, Olló u.23.-Vágás u.54.
Hrsz.: 115601/103



Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

**1164 Budapest, Olló u. 23. - Vágás u. 54., hrsz: 115601/103 sz. alatti be-
építetlen telek forgalmi értékbecslésének elkészítése.**

Készítette:

Tml Design Kft.
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

Nyilatkozat:

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

Budapest, 2018. Május 7.

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslo szakerto:

Tóth Mihály Levente
okl. építész mérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS	5
I. ELŐZMÉNYEK	6
II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	6
III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE	6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK	6
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK	7
ÖSSZEFOGLALÁS	11
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	12
MELLÉKLETEK	13

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1164 Budapest, Olló u. 23. - Vágás u. 54., hrsz.: 115601/103 sz.** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

A telekrész telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám:	115601/103
Telek területe:	2495,00 m²
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a keltezéstől számított **hat hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlanok tehermentes forgalmi értéke **54.890.000,-Ft+Áfa**
azaz ötvennégymillió nyolcszázkilencvenezer Forint+Áfa

Budapest, 2018. Május 7.

Tóth Mihály Levente
Okl. Ingatlan értékbecslő
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1164 BUDAPEST, OLLÓ U.23. - VÁGÁS U. 54., HRSZ:
115601/103 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

2018. Március 22-én helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárással, roncsolással, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2018.03.12-én** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1164 Budapest, Olló. 23.-Vágás u. 54.
Helyrajzi szám:	115601/103
Megnevezés:	kivett bölcsőde, udvar
Telek területe:	2495,00 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2018.03.12-én** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:
XIII. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad.

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2018.03.12-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:
- a T-81929 sz. térrajz alapján a 115601/57 hrsz területe 7900 m²-re változott.

Később bejegyezendő!! útszolgalmi jog 138 m²-re a bölcsőde felé. jelenleg ez a szolgalmi jog nincs a tulajdoni lapon, de megrendelői kérésre a leendő szolgalmi jogot számszerűsítettük.

A tulajdoni lapon jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlanrész természetben Budapest XVI. kerület Árpádföld városrészben, a Vágás utca és Olló utca között található, közel az Ostoros úthoz. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Vi-2/XVI./SZ1. az új HÉSZ szerint. A terület Intézményterület, jellemzően szabadonálló beépítési móddal. Környezete kertvárosias, családi házak épültek, földszintes és tetőtér beépítéssel. Az ingatlan környezete csendes. Az utak aszfaltozottak, az utcán gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó, tömegközlekedés 150 méterre található, oktatási intézmény közvetlen mellette, bevásárlási lehetőség 800 méterre, szabadidős létesítmények 500-1000 méteren belül elérhetőek.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált telek, egy trapéz alakú kivett beépítetlen építési terület, mely intézményi terület besorolású. Két oldalról kerítéssel egy oldalról épülettel határolt. A vizsgált telek megközelítése a Vágás utca és az Olló utca felől is lehetséges. A vizsgált telek füves terület, mely nagy lejtésű a Vágás utca felől kezdődően. Az utcában minden közmű megtalálható és a telekre be van vezetve. Az ingatlanra intézményi épület építhető (Bölcsőde)

VI. AZ ÉRTÉKEKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

BEVEZETŐ

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadtatható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekelttsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekelttség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező üggyhez, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek vagy értékesíteni kívánnak. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhe-

lyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok kínálati árait vagy eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m² árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok eladási árai szolgálnak alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- lejtős telek
- útszolgalmi jog

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK:

Piaci összehasonlító módszer telek

	Telek	telek m ²		Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m ²
1.	Szabadföldi út	2634	hrsz 117583/2 intézményi	60 582	22 999,8
2.	Szabadföldi út	2817	hrsz 117583/9 intézményi	69 850	24 795,9
3.	Szabadföldi út	2817	hrsz 117583/8 intézményi	64 790	22 999,8
	Telek átlagár (Ft/m ²)				23 598,5
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				23 600,0
	Korrektció	lejtős telek			0,0%
	Összes korrektió				0,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				23 600,0
	Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:				
	Hrsz	telek m ²	épület m ²	állapot	Piaci ár
	115601/103	2495	0		58 882 000
	Utszolgalmi jog miatti értékcsökkenés	170 m2		levontam a 170m2*23600 FT-ot	-3 992 000
	Összesen(nettó):			54 890 000,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1164 Budapest, Olló u. 23. - Vágás u. 54., hrsz.: 115601/103 sz.** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanok tehermentes forgalmi értéke **54.890.000,-Ft+Áfa**
azaz ötvennégymillió nyolcszázkilencvenezer Forint+Áfa

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **180 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.

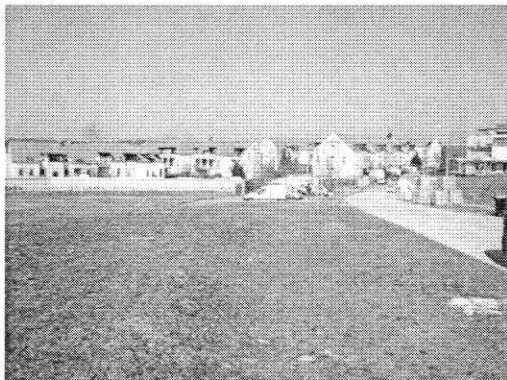
Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

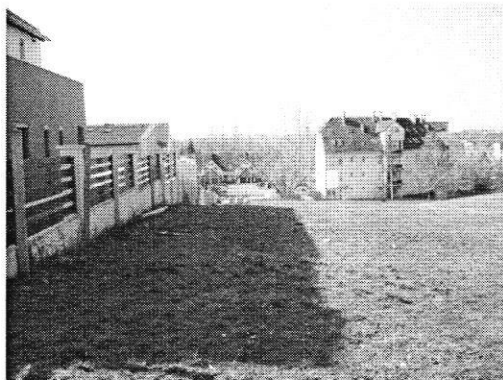
Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	2 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 db
3. sz. melléklet	Térkép másolat	1 lap
4. sz. melléklet	Útszolgalmi jog bejelölése	1 lap

MELLÉKLETEK



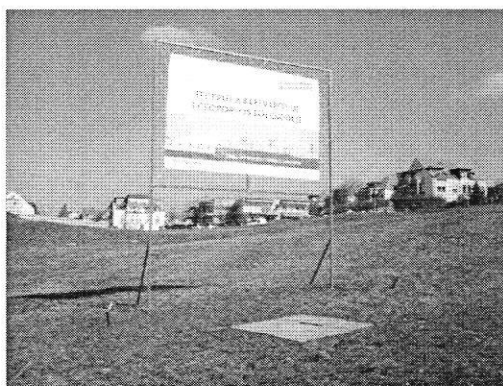
Vágás utca felől



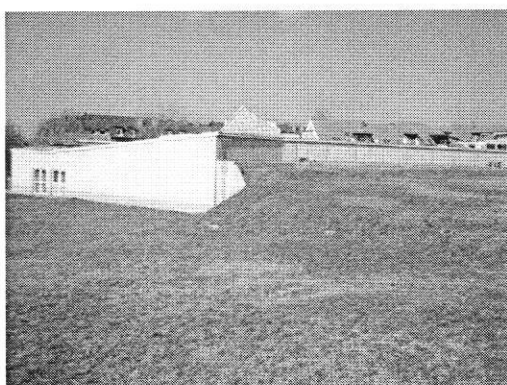
Vizsgált telek bal oldala



Vizsgált telek



Vizsgált telek Szolgalmi út



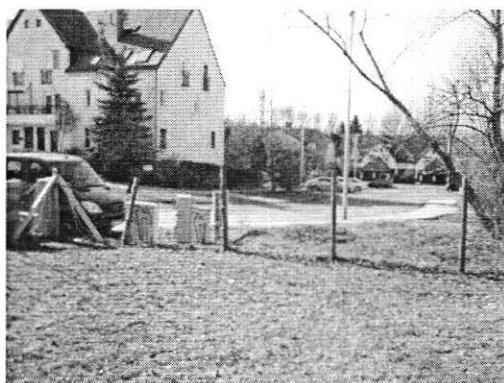
Szomszédos bölcsőde



Olló utca felőli rész



Vizsgált telek Olló utca felől



Olló utca

Előterjesztés 5. melléklete

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
/2018. (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról
szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelete 1. mellékletének az alábbi szövegrésze helyébe:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alap- ter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
„115601/57	Felsőmalom út	Bölcsőde	Bölcsőde	7900 m ²	100%	Korlátozottan forgalomképes

az alábbi szöveg lép:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alap- ter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
115601/57	Felsőmalom út	Bölcsőde	Bölcsőde	5405 m ²	100%	Korlátozottan forgalomképes”

2. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

Általános indokolás

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A meglévő vagyontárgyat megosztja, a kialakuló 2495 m² területű ingatlant üzleti vagyonná minősít át, a kialakuló 5405 m² területű ingatlan továbbra is korlátozottan forgalomképes marad.

2. §-hoz:

Záró rendelkezéseket tartalmaz.