

154/2019

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a 2019. november 20. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.
Készítette: Dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási irodavezető*

Tárgy: Javaslat a jégcsarnok megépítéséhez szükséges terület értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Kerületünkben számos, sportcélú létesítmény létrehozására vonatkozó beruházás valósult már meg. Visszatérő lakossági igény olyan jégpálya létrehozása, amely a téli sportok kedvelőit is kiszolgálja.

A Sportország SC Sportklub képviseletében Simon Zsolt György úr 2019. júniusában jégcsarnok építés tervével fordult az Önkormányzathoz. Javaslatára szerint a jégcsarnok megépítésének tervezett finanszírozása a Magyar Jégkorong Szövetségen keresztül - a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvényben (TAO) meghatározott látvány-csapatsport támogatására szolgáló adókedvezmény igénybevételével - valósulna meg.

Ezen kezdeményezések alapján terjesztettem a tisztelt Képviselő-testület elé egy jégcsarnok létrehozásának elvi támogatását a Budapest XVI. kerület 103772/56 hrsz-ú, természetben a Léva utca által határolt ingatlan egy részén.

Az ingatlan ismertetése:

A 103772/56 hrsz-ú, 12.605 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll és a vagyongazdálkodási nyilvántartás szerint forgalomképes üzleti vagyon. Az ingatlant jelenleg a Kerületgazda Szolgáltató Szervezet használja.

Az ingatlan közmű ellátása: az e-közműtérkép szerint az ingatlan előtt elektromos hálózat üzemel, a gáz és vízvezeték viszont nem teljes hosszban van az ingatlan előtt kiépítve. A rákötés feltételei és költségei nem ismertek. (1. számú melléklet)

Az ingatlan övezeti besorolása: Gksz-1/XVI/1 gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület.

Az előzetes felmérések szerint a 103772/56 hrsz-ú ingatlan megosztható és az övezeti besorolása miatt a területén sportcsarnok kialakítható.

Ugyanakkor az ingatlan nem közterületről, hanem a 103772/34 hrsz-ú, a Mátyás Konyha Vendéglátóipari Kft. tulajdonában álló, közforgalom számára nyitva álló, saját használatú magánútról közelíthető meg. Ezért az ingatlan közművesítéséhez szükséges hozzájárulásokat a magánút tulajdonosától kell beszerezni.

Az érintett ingatlan optimális lenne jégcsarnok elhelyezésére, a szükséges terület 8400 m² lenne, mely telekalakítással kerülhetne a területből kialakításra. Ez az ingatlanrész a teljes

terület kevésbé értékes része, a megközelíthetőség részleges nehézsége, valamint a magánúttal kapcsolatosan felmerülő esetleges problémák okán. (2. számú melléklet)

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. augusztus 28-i ülésén tárgyalta a jégcsarnok ezen területen történő megépítéséhez szükséges terület kialakítására vonatkozó javaslatot.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 248/2019. (VIII. 28.) Kt. határozatában elviekben támogatta, hogy Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába álló a természetben a Léva utcában található 103772/56 ingatlanon jégcsarnok kerüljön megépítésre.

A Képviselő-testület egyúttal felkért, hogy a megvalósításhoz szükséges eljárást dolgozzam ki, készüljön ingatlanforgalmi értékbecslés és mérjem fel a pályázati eljárás feltételeit, valamint döntéshozatal céljából terjesszem azt a Képviselő-testület elé. (3. számú melléklet)

Az ingatlanra vonatkozóan elkészült az értékbecslés, mely szerint az ingatlan fajlagos ára 18.100,- Ft/m²+Áfa, így a forgalmi értéke: 152.040.000,- Ft+ Áfa. (4. számú melléklet)

A pályázat feltételeit az alábbiakban javaslom a Képviselő-testületnek meghatározni:

a) A terület kifejezetten sportcélú ingatlan, sportcsarnok építésének kötelezettségével, részletvétellel kerüljön értékesítésre úgy, hogy a pályázat benyújtásához szükséges a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő óvadék megfizetése, mely a szerződés megkötésekor előleggé válik. Ezt az összeget a szerződés megkötésekor a teljes vételár 20%-ig ki kell egészítenie a nyertes pályázónak azzal, hogy a fennmaradó 80 %-ot 15 éves részletfizetéssel teljesítheti, a b) pontban foglalt kezdő időponttól a mindenkori helyi rendelet szabályai szerinti jegybanki alapkamat mellett.

b) A kezdő részlet megfizetése a szerződés aláírását követő 37. hónapban történik, innen indul a 15 év részletfizetés.

c) A vevő köteles 36 hónapon belül használatbavételi engedélyt szerezni a sportcsarnokra, a saját nevére, ez a határidő nem hosszabbítható, ennek megsértése esetén a terület az addig befizetett vételár kamat nélküli visszafizetésével egyidejűleg visszakerül az Önkormányzat tulajdonába és a vevő kártérítésre az addig végzett beruházás kapcsán (beleértve a tervezési, műszaki előkészítési valamennyi költségét, a pályázat készítésével kapcsolatos kiadásait) még a jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozva sem jogosult (bontó feltétel, elállási jog).

d) A terület a szerződés megkötését, a 20 % vételár befizetését, valamint a hatályba léptető feltételek megvalósulását követően (elővásárlási jogok) azonnal a vevő tulajdonába kerül, amelyre az Önkormányzat a fennmaradó követelésére első ranghelyen jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba. A Képviselő-testület jelen pályázati kiírásban hozzájárulását adná ahhoz, hogy az Önkormányzatot követő rangsorban kizárólag a TAO adókedvezmény igénybevételével kapcsolatos pályázathoz szükséges bejegyzések szülessenek azzal, hogy a végleges felépítmény feltüntetését követően ezen jogok az Önkormányzatot a teljes ingatlanra megilletik, első ranghelyen. A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a polgármestert ezen nyilatkozatok kiadására.

e) Ha a vevő a valamely részlet megfizetésével késedelembe esik, az egész tartozás kamataival együtt azonnal esedékessé válik és a követelés érvényesítésére az Önkormányzat a jelzálogjogát végrehajtási eljárás során érvényesíti.

Ennek érdekében vevő köteles tartozás elismerő nyilatkozatát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg közjegyzői okiratba foglalni és ennek költségét viselni.

f) Az ingatlan csak sportlétesítmény építésére használható, annak azonban csak a célhoz kötöttsége kerül kikötésre, a pontos üzemeltetési és egyéb feltételek kialakítása a vevő korlátozásmentes lehetősége lesz.

g) A vevő a vételár törlesztésével egyenrangú feladata a futamidő alatt a létesítmény sportcélra történő üzemeltetése, ennek hiányában javasoljuk kötbér kikötését, amely a vételárral egyező módon kerülhet behajtásra, vagyis ez azt jelenti, hogy a felépült sportlétesítmény bezárása, vagy nem sportcélú üzemeltetése egyező súlyú a részletfizetés elmulasztásával, azaz az e) pont szerinti tartozás elismerő nyilatkozatnak ezt is tartalmaznia kell.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének

18. §

(1) *Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:*

a) *a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:*

aa) *az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett,*

15. § (15) *Az Önkormányzatot megillető követelésre részletfizetés, vagy fizetési halasztás engedélyezhető, legalább a részletfizetés engedélyezésekor érvényes jegybanki alapkamat megfizetése mellett. A követelés részletekben történő megfizetésére vagy halasztására vonatkozó feltételeket külön megállapodásban kell rögzíteni, a megállapodásról szóló döntés meghozatala során a (6)-(9) bekezdésben foglalt értékhatárokat és hatásköröket kell alkalmazni.*

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

13. § (1) *Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

(2) *Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.*

14. § (2) *Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.*

(5) *Az elővásárlási jog gyakorolására 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 megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.*

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-testület döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Léva utcában található 103772/56 hrsz-ú, 12.605 m² területű, „kivett telephely” megnevezésű ingatlant az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti telekalakítási terv alapján megosztja oly módon, hogy kialakul a 8400 m² nagyságú, valamint a 4205 m² nagyságú ingatlan.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Léva utcában a 103772/56 hrsz-ú ingatlanból telekmegosztással kialakuló 8400 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 152.040.000,- Ft +Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A pályázat további feltételei:

a) A terület kifejezetten sportcélú ingatlan, sportcsarnok építésének kötelezettségével, részletvétellel kerül értékesítésre úgy, hogy a pályázat benyújtásához szükséges a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő óvadék megfizetése, amely a szerződés megkötésekor előleggé válik. Ezt az összeget a szerződés megkötésekor a teljes vételár 20%-ig ki kell egészítenie a nyertes pályázónak azzal, hogy a fennmaradó 80 %-ot 15 éves részletfizetéssel teljesítheti, a b) pontban foglalt kezdő időponttól a mindenkori helyi rendelet szabályai szerinti alapkamat mellett.

b) A kezdő részlet megfizetése a szerződés aláírását követő 37. hónapban történik, innen indul a 15 év részletfizetés.

c) A vevő köteles 36 hónapon belül használatbavételi engedélyt szerezni a sportcsarnokra, a saját nevére, ez a határidő nem hosszabbítható, ennek megsértése esetén a terület az addig befizetett vételár kamat nélküli visszafizetésével egyidejűleg visszakérül az Önkormányzat tulajdonába és a vevő kártérítésre az addig végzett beruházás kapcsán (beleértve a tervezési, műszaki előkészítési valamennyi költségét, a pályázat készítésével kapcsolatos kiadásait) még a jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozva sem jogosult (bontó feltétel, elállási jog).

d) A terület a szerződés megkötését, a 20 % vételár befizetését, valamint a hatályba léptető feltételek megvalósulását követően (elővásárlási jogok) azonnal a vevő tulajdonába kerül, az Önkormányzat a fennmaradó követelésére első ranghelyen jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba. A Képviselő-testület a pályázati kiírásban hozzájárulását adja, hogy az Önkormányzatot követő rangsorban kizárólag a TAO adókedvezmény igénybevételevel kapcsolatos pályázathoz szükséges bejegyzések szülessenek azzal, hogy a végleges felépítmény feltüntetését követően ezen jogok az Önkormányzatot a teljes ingatlanra megilletik, első ranghelyen. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert ezen nyilatkozatok kiadására.

e) Ha a vevő a részletekkel elmarad, az egész tartozás, kamataival együtt azonnal esedékessé válik és a követelés érvényesítésére az Önkormányzat a jelzálogjogát végrehajtási eljárás során érvényesítheti. Ennek érdekében vevő köteles tartozás elismerő nyilatkozatát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg közjegyzői okiratba foglalni és ennek költségét viselni.

f) Az ingatlan csak sportlétesítmény építésére használható, annak azonban csak a célhoz kötöttsége kerül kikötésre, a pontos üzemeltetési és egyéb feltételek kialakítása a vevő korlátozásmentes lehetősége lesz.

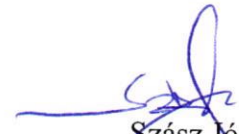
g) A vevő vételár törlesztésével egyenrangú feladata a futamidő alatt a létesítmény sportcélra történő üzemeltetése, ennek hiányában a nettó vételár 1%-ának megfelelő összegű kötbér fizetésére köteles havonta azzal, hogy a kötbér maximuma a nettó vételár 20%-a. A kötbér a vételárral egyező módon kerül behajtásra, vagyis a felépült sportlétesítmény bezárása, vagy nem sportcélú üzemeltetése egyező súlyú a részletfizetés elmulasztásával, azaz az e) pont szerinti tartozás elismerő nyilatkozatnak erre is vonatkoznia kell.

A Képviselő-testület az ingatlan vételárának megállapításánál figyelembe veszi, hogy az ingatlan nem közterületről, hanem a 103772/34 hrsz-ú a Mátyás Konyha Vendéglátóipari Kft. tulajdonában álló közforgalom számára nyitva álló saját használatú magánútról nyílik, ezért az ingatlan közművesítéséhez szükséges hozzájárulásokat az ingatlan tulajdonosától kell beszerezni. Az út és a közművek helyzetéről az Önkormányzat információval nem rendelkezik ezért a közterületen a közművek esetleges kiépítése, továbbépítése, a közművekre történő rákötés költsége a vevő feladata lesz.

Határidő: A pályázat kiírására 2019. december 31.


Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2019. november 13.



Szász József
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: - Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
- **Köznevelési, Kulturális, Sport, Ifjúsági- és Gyermekevédelmi Bizottság**
- **Kerületfejlesztési- és Üzemeltetési Bizottság**

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Térképmásolat és tulajdoni lap, közmű térkép
2. Telekalakítási terv
3. 248/2019. (VIII. 28.) Kt. határozata
4. Értékbecslés

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.11.12 09:12:44

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 103772/56

Megrendelés szám: 9000/8070/2019

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

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: 8000004/368867/2019

2019.11.08

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103772/56 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	alorrtály ter. kat.jöv	adatok ha m2 k.fill
- Kivett telephely	0	1.2605	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 143250/1/2018/18.10.29
 jogcím: telekalakítás
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 143250/1/2018/18.10.29
 Vezetékjog
 2 m2 területre, VMB274/2011, 58208/2/2012/12.02.22.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 143250/1/2018/18.10.29
 - a T-90300 térrajz számú változási vázrajz alapján a 103772/13 hrsz-ú ingatlan megosztásával kialakítva.

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

Browser address bar: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

Navigation: E-KÖZMŰ | Lakosság | KÖZMŰTÉRKÉP | TERVEZÉSTÁMOGATÁS | KÖZMŰNYILATKOZAT | ÁGNES

- > HWR-TELECOM KFT.
- > INVITECH ICT SERV ...
- > MAGYAR TELEKOM NY ...
- > MVM NET ZRT.
- > NISZ ZRT.
- > NOKIA SOLUTIONS A ...
- > NOVOTRON ZRT.
- > UPC
- SZÉNHIDROGÉN
 - > FGSZ FÖLDGÁZSZÁLL ...
 - > NKM FÖLDGÁZHÁLÓZA ...
- TÁVHŐ
- ✓ VILLAMOS ENERGIA
 - > ELMŰ
- ✓ VIZELLÁTÁS
 - > FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ...
- ✓ VÍZELVEZETÉS
 - > BUDAPEST KÖZŰT ZR ...
 - > FCSM ZRT.

ALAPTÉRKEPEK ▾

- FÖLDRÉSZLETEK
- HELYRAJZI SZÁM FELIRAT
- ÉPÜLETEK
- ORTOFOTÓ 2018
- ORTOFOTÓ 2005

50 M | M = 1 : 2500 | EOV 661495,7 239728,4

Footer: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas> | Az alap térkép forrása: OpenStreetMap, Geotit Aromagyarorszag

2.2. WFWEBER



103772/55

103772

103772/53

103772/51

76.43

7.60

2 703.44 m²

544 m²

hövillás vöröf

103772/34

3772/30

1228

153772/21

153772/25

10.00

76.43

45.75

15.02

96.50 m

146.89 m

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12

- NAPIREND:** 4. **Javaslat a jégcsarnok megépítéséhez szükséges terület kialakítására**
(112/2019. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT

248/2019. (VIII. 28.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 242/2019. (VI.19.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete elviekben támogatja, hogy Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába álló a természetben a Léva utcában található 103772/56 ingatlanon jégcsarnok kerüljön megépítésre.

A Képviselő-testület egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy a megvalósításhoz szükséges eljárást dolgozza ki, készítessen ingatlanforgalmi értékbecslést és mérje fel a pályázati eljárás feltételeit, valamint döntéshozatal céljából terjessze azt a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2019. december 31

Felelős: Kovács Péter polgármester

(12 igen, 1 nem, 1 tartózkodás)

1165 Budapest, Újszász utca Hrsz.: 103772/56

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett telephely
Az ingatlan címe: 1165 Budapest, Újszász utca
Helyrajzi száma: 103772/56

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tul hányad
Címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 12.605 m²
Közmű ellátottság: villany, (víz, gáz, szennyvíz telekhatáron)
Jelenlegi funkció: telephely

Értékelés

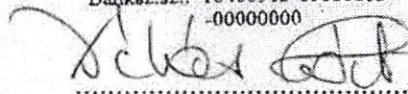
Értékelés célja: piaci érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2019.11.12.
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Fajlagos ár: 18.100,- Ft/m²
Tizennyolcezer-száz Ft/m²

Tatabánya 2019. november 12.
Készítette:

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
-00000000



Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1165 Budapest, Újszász utca
Belterület
hrsz.: 103772/56 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek
 - Tulajdoni lap
 - Térképrészlet
 - Térképmásolat
 - Fényképek

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült. Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettem volna!

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan értékesítése esetén az értékesítést az érvényes jogszabályok szerinti mértékű ÁFA terheli.

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.

A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetőek, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékbecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értékbecslés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 11 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Budapest 103772/56 hrsz-ú, a valóságban 1165 Budapest, Újszász utca mentén található, kivett telephely megnevezésű ingatlan fajlagos árát (Ft/m²) becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

A forgalmi érték megállapítása a piaci összehasonlító módszer alapján a szemlén tapasztaltak, látottak, (műszaki szemrevételezés), és a rendelkezésre átadott dokumentumok felhasználásával történt.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékbecslést a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) által készített Európai Értékelési Szabványok 2016 alapján készült. A szakértői vélemény készítője az értékelési szakvéleményben szereplő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megbízó 2019. november 12-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingotlan címe:	1165 Budapest, Újszász utca
Helyrajzi száma:	103772/56
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett telephely
Nagysága:	12.605 m ²
Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	VezetékJog (58208/2/2012/12.02.22 bejegyző határozat) 2 m ² területre
Jogosult:	Elmű Hálózati Kft.
Cím:	1132 Budapest, XII ker. Váci út 72-74.

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

A XVI. kerület 1950 óta Budapest egyik elővárosi kerülete, a főváros keleti részén, mely az egykori elődtelepülések összenövéséből alakult ki. A Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja. A kerületben az alábbi városrészek találhatók.

Árpádföld

Szlovák út (Budapesti úttól) – Csömöri út – Budapest közigazgatási határa – Budapesti út.

Cinkota

A főváros határa a Budapesti úttól északkeletnek, majd délkeletnek, majd délnyugatnak futva – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár – Forrásmajori dűlő – Zsemlekes út - Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlekes út – Forrásmajor utca – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár, valamint a X. és XVI. kerület közigazgatási határa – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Újszász utca – Jókai Mór utca – Veres Péter út – Futórozsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

Rákosszentmihály

Körvasútsor – Rákospalotai határút – Budapest közigazgatási határa – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út.

Sashalom

Futórozsa utca a Budapesti úttól – Veres Péter út – Jókai Mór utca – Újszász utca – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kerepesi út – Szolnoki utca – Budapesti út a Futórozsa utcáig.

Az értékelt ingatlan a természetben ÓMátyásföld városrészben, az Újszász utcában található. A környezete ipari terület, övezeti besorolása: Gksz-1/XVI/1. A környező utak aszfalt burkolatúak, parkolásra van lehetőség. Az infrastruktúra jó, 500 m-en belül bevásárlási lehetőség, szabadidős és oktatási intézmények, 1000 m-en belül található. Megközelítése az Újszász utca vagy a Légcsavar utca felől történhet.

Telek ismertetése

A telek szintes jellegű trapéz alakú, határait az Újszász utca és a szomszédos telephelyek alkotják. Az ingatlan kerítéssel körbe kerített, bejárás a telek déli oldala felől lehetséges. Az ingatlan a telekszélén fás-bokros terület, középen fűmentes földes, jelenleg a zsákokban összegyűjtött lehullott leveleket tárolják. A telek K-i részén 1 db ipari épület található (térképmásolaton nincs feltüntetve). Az ingatlan elhanyagolt állapotú.

Építési övezet jele: Gksz-1 /XVI/1

Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	2.500 m ²
Maximális beépítettség:	50 %
Maximális építménymagasság:	15,0 m
Minimális zöldfelület:	25 %

Közművek

A telken rendelkezésre áll a szükséges elektromos áram, (vezetékes víz, szennyvízcsatorna és gáz a telekhatáron).

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- ipari övezetben helyezkedik el

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- a telek megközelíthetősége

4. **Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

1. ***Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

2. ***Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás***

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3. ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alapján történt a szakvélemény elkészítése.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értékbecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy értékesítésre kínált ingatlanok a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értékbecslő a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Piaci összehasonlító módszer alapján

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével					
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Adásvétel	Kínálat	Kínálat	
Irányító szám		1165	1165	1164	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe		Újszász u.	Sarjú u.	Nagytarcsai u.	
Hirdetés azonosítója		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com	
Földterület nagysága m ²	1	2974	2824	3360	
Eladási ár		50 500 000 Ft	55 915 200 Ft	53 760 000 Ft	
Ingatlan jellemzése		ipari telek	ipari telek	ipari telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2018	2019	2019	
Kínálati korrekció %		0	0	-10	
Árváltozási korrekció %		5	0	0	
Alapterület korrekció %		0	0	0	
Funkció korrekció %		0	0	0	
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	15	
Korrigált fajlagos Ft/m ² ár		17 830	19 800	16 560	
Fajlagos átlagár	18 063	Ft/m ²			
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás		
Fajlagos ár	18 063	Ft/m ²			
Telek értéke	1 m ²	X	18 063 Ft/m ²	=	
		18 063 Ft			
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelőállítási ktg Ft/m ²	Terület m ²	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pincszint	80 000	0,00	0	0	0
Földszint	240 000	0,00	0	0	0
Tetőtér	180 000	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	140 000	0,00	0	0	0
Egyéb építmény	60 000	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:					0 Ft
Piaci tényező				100	%
Épület értéke piaci tényezővel módosítva					0 Ft
Ingatlan költség alapú értéke		Telek + épület			18 063 Ft

7. Összefoglalás

A 103772/56 helyrajzi számú 1165 Budapest, Újszász utca alatti ingatlan fajlagos ára kerekítve:

18.100 Ft/m²

azaz

Tizennyolcezer-száz

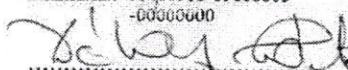
Ft/m²

A fenti értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.

A vagyonértékelést végezte: Détár László eng.szám: 12-1930/1/2010

Tatabánya, 2019. november 12.

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
-00000000



Détár László
értékbecslő